

# دروس فی القانون الزراعی

تألیف  
الدکتور قویس حسن فرج  
استاذ القانون العربی  
مدرسة الحقوق سابقا  
والخاصة بمكة والمدفون

مطبعة  
المنشیة  
والمطبعة

إهداء ٢٠٠٦

المرحوم الدكتور / توفيق حسن فرج  
الإسكندرية

دروس  
في  
القانون الزراعي

تأليف  
الدكتور فؤاد حسن فرج  
أستاذ القانون المدني  
محكمة النقض (سابقاً)  
والخاص لدى محكمة النقض

طبعة  
الكتاب والمطبعة



## تمهيد

### — بدء الاهتمام بالقانون الزراعى فى مصر :

منذ أن صدر قانون الإصلاح الزراعى فى مصر بالمرسوم ١٢٨ لسنة ١٩٥٢ ، وجهت الأنظار إلى الاهتمام بدء راسة القانون الزراعى ، وذلك نظرا لما أثاره تطبيق هذا القانون من مسائل ومشاكل ، وجد من اللازم أن تكون موضوعات لد راسات علمية من جانب المتخصصين ، ومن أجل ذلك ، وعند ما عرض امر تطوير لوائح الد راسة بكلليات الحقوق بالجامعات المصرية ، وجد من المناسب أن يكون لهذا القانون مجال مستقل لد راسة ، يبين حقرات تلك الكليات ، ولهذا جعلت مادة القانون الزراعى من بين المواد المقررة فى جميع كليات الحقوق ، ومنذ أن تقرر ذلك ( عام ١٩٢٠ ) بدء الاهتمام الحقيقى بدء راسة هذا القانون ، وبمحاولة الكشف عن قواعده ، وتحدد نطاقه وضمونه ، وذلك فى سبيل إبرازه واستغلاله من القويوع الاخرى للقانون ، كقوى مستقل بذاته .

ولا يعنى ذلك أن موضوعات القانون الزراعى لم تكن موضع اهتمام ضمن حقرات كليات الحقوق بالجامعات ، فقد كانت بعض الموضوعات تدرس ضمن حقرات مختلفة بتلك الكليات ، خاصة ضمن حقرات القانون الدنى . فقد طالع هذا القانون بعض المسائل التى تدخل فى نطاق القانون الزراعى بمصفة عامة ، من ذلك ما يورد بمحدد الكلام من تعدد الاهجار ، حيث عرض المشرع للقواعد الخاصة باهجار الاراضى الزراعية ، والمزارعة ، تحت عنوان " بعض أنواع الاهجارات " .

في المادة ٦١٠ وما يعمدها من القانون المدني . فعرض لايجاز  
الأراضي الزراعية في المواد من ٦١٠ الى ٦١٨ ، كما عرض للمزارعة  
في المواد من ٦١٩ الى ٦٢٧ .

ومن ذلك أيضا ماورد بخصوص الملكية . فقد أورد المشرع  
بين القواعد الخاصة بالملكية في القانون المدني ، وعلى نحو  
خاص يحدد الكلام عن نطاق حق الملكية ووسائل حمايته . ببعض  
القواعد التي تنظم الملكية الزراعية ، فعرض لما يتعلق بالقيود الخاصة  
بالرى والصرف ، على نحو ما جاء بالمادة ٨٠٨ وما يعمدها .

ولا يقتصر الأمر على ماأشرنا اليه ، بالنسبة لما ورد ففسى  
بعض مجالات القانون المدني ، بل ان هناك من القواعد ، ما جاء في  
مجالات أخرى من هذا القانون كما هو الشأن مثلا بالنسبة لـ  
أودته المادة ٨٧٤ مدني والخاصة بالاستيلاء على عقار لا ملك له .  
والإضافة الى ذلك ، فانه ينبغي أن يراعى أن هناك الكثير من  
القواعد التي تنطبق على حق الملكية ، والتي أورد ها القانون المدني  
يحدد تنظيمه لحق الملكية ، بحصة عامة ، تنطبق كذلك على الملكية  
الزراعية ، شأن هذه الملكية الأخيرة شأن غيرها من الملكيات العقارية  
بحصة عامة . هذا فضلا عن سريان القواعد القانونية العامة حيث  
لا يوجد نص خاص .

وأذا كان الكثير من القواعد المتعلقة بالملكية الزراعية ، فقد  
وردت ضمن قواعد القانون المدني ، فان هناك من القواعد ماورد

ضمن فروع القانون الأخرى ، وكانت تدريس ضمن الفروع الخاصة  
بها .

ورغم كل ذلك فقد وجد أولو الأمر أن من الملائم أفراد مختصين  
خاص للقانون الزراعي ضمن فروع الدراسة بكلها الحقوق ، ولعله  
منذ أن تقدر ذلك ، بدأ الاهتمام بإبراز هذا الفرع الجديد بسم  
فروع القانون ، حتى تتحقق له ذاتيته ، كفرع مستقل . والملاحظ أنه  
منذ أن صدر قانون الإصلاح الزراعي عام ١٩٥٢ ، تولت التشريعات  
الزراعية لكي تنظم الكثير من النواحي التي تسهم في قيام القانسون  
الزراعي ، باعتباره فروعاً جديدة . وقد ترتب على كثرة القواعد التي  
تنظم النشاط الزراعي بصفة عامة أن برزت معالم هذا الفرع الجديد ،  
باعتباره فروعاً يحكم وجهها من أوجه النشاط الرئيسية في المجتمع .  
ولقد كان لتدريس القانون الزراعي بكلها الحقوق أهمية في إبراز  
مكان هذا الفرع الجديد بين فروع القانون .

#### — التعريف بالقانون الزراعي وتحديد نطاقه :

يعتبر القانون الزراعي من الفروع الحديثة في مجال القانون  
الخاص . ولم يتفق الفقه على وضع تعريف محدد لهذا الفرع من فروع  
القانون ، ولكن يختلف التعريف بحسب الضموم الذي يدخله الفقه  
في إطار هذا الفرع من حيث الموضوعات التي تدخل في نطاقه  
دراسته .

يمكن القول إن القانون الزراعي هو مجموعة القواعد القانونية التي تنظم كل ما يرتبط بالزراعة . وقد يتعلق هذا بالملكية الزراعية ، أي بملكية الأرض الزراعية ، أو باستغلال تلك الأرض ، وقد يقسم المالك نفسه بهذا الاستغلال ، وقد يجهد به المالك إلى غيره ، إما على سبيل المشاركة ، وإما بصفة مستقلة . فقد يشترك الفسير مع المالك في الاستغلال ، وهو ما يتم في صورة مزارعة ، ويتم بينهما عقد يسمى عقد مزارعة ، حيث تعطى الأرض الزراعية أو المروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ جزء معين من المحصول .

وقد يفهم المالك بتأجير أرضه الزراعية إلى مستأجر يتولى زراعتها لنفسه هو كالمالك نفسه إلى المالك من أجرة .

وقد يستعين من يستغل الأرض الزراعية سواء كان هو المالك أم المستأجر ، بأشخاص للعمل في هذا المجال ، وفي هذه الحالة يتم مع من يقومون بالعمل الزراعي عقود عمل يتحقق فيها تنظيم العلاقة بين العامل الزراعي ورب العمل ، ويتم تنظيم تلك العلاقة بقواعد تشهيمية .

والإضافة إلى ما سبق ، وفي سبيل تقدم الزراعة وتطوورها وتوفير المواد اللازمة لها ، من بذور وأسمدة وغيرها ، قامت جمعيات تعاونية وانتشروا التعاون الزراعي ، واهتم المشرع بتنظيم الجمعيات التعاونية الزراعية .



ولا ينفذ اهتمام القانون الزراعي لدى الملكية الزراعية :  
 والاستغلال الزراعي ، والعمل ، والتعاون ، مهمل يفتقر اهتمام  
 التشريعات الصادرة في هذا الصدد بالكثير من الأمور المتصلة  
 بالزراعة (١) ، فهتم القانون مثلاً بالثروة الزراعية بصفة عامة  
 ولم يندرج تحت هذا من تنظيم الانتاج الزراعي ، وتقوى الحاصلات  
 الزراعية ، وحدائق الفاكهة ومشاتلها ، والأشجار الخشبية  
 والمحاصيل الزراعية ، وقاية المزروعات وطاقة الحيازة الزراعية  
 كما يهتم هذا القانون كذلك بالثروة الحيوانية من حيث تشجيعها  
 وحمايتها .

ومن هذا نرى أن القانون الزراعي لا ينفذ بحسب لدى الملكية  
 الزراعية وما يرتبط بها (٢) ، بل ينصرف كذلك الى غير ما يدعى بحسب

- (١) أنظر من ذلك مثلاً قانون الزراعة رقم ٣ لسنة ١٩٦٦ .  
 (٢) أنظر في هذا الصدد : الدكتور محمود جمال الدين زكس :  
 القانون الزراعي ط ٣ من ١٩٧٧ وهو يعرض في هذا الصدد  
 لما يدور حول الملكية الزراعية ، فيقسم المؤلف المشار اليه الى  
 أربعة أبواب ، بحث أولها في القيود الواردة على رخصة تملك  
 الاراضي الزراعية ، وبحث ثانيها في القيود الواردة على حق  
 الملكية الزراعية ، ثم يعرض في الباب الثالث للقيود الواردة  
 على سلطات مالك الارض الزراعية ، وفي هذا الصدد يعرض  
 لايجار الاراضي الزراعية ، والمزارعة . وفي الباب الرابع يعرض  
 لحماية الملكية الزراعية . وفي هذا الباب يتكلم أولاً عن حيازة  
 الملكية ، ثم عن حماية الاستغلال الزراعي حيث يعرض للتعاون  
 الزراعي .

تحت تلك المصطلحات ما يتعلق بتنظيم الانتاج الزراعى ، وحمايته ،  
والثروة الحيوانية .

وأما كانت التعاريف التى يضعها الفقه فى هذا الصدد ،  
فاننا نرى - كما أوضحنا من قبل - أن القانون الزراعى هو مجموعة  
القواعد القانونية التى تنظم كل ما يرتبط بالزراعة ، سواء تعلق هذا  
بالملكية الزراعية وما يرتبط بها أم بغيرها ما يرتبط بالانتاج الزراعى  
من حيث تنظيمه ، أو بالثروة الحيوانية .

#### القانون الزراعى فروع حديث :

لم يرد بين التقنيات المعاصرة تقنين خاص بالزراعة . وقد  
كان هذا هو الشأن فى التقنيات الفرنسية ، إذ لم يرد تقنين خاص  
بالزراعة . ومن أجل هذا نجد أن قوانين الدول التى حذت حذو  
النظام الفرنسى ، لم توجد تقنيها خاصا بالزراعة بين تقنياتها ، وهذا  
ما حدث فى مصر .

بل إن التقنيات المختلفة لم تفرد للقواعد الخاصة بالقانون  
الزراعى أبوابا أو فصولا مستقلة ، وإن كان بعضها قد عرض فى قواعد  
متفرقة لبعض ما يتصل بالقانون الزراعى .

من ذلك مثلا ما ورد بعدد حق الملكية فى التقنين المدنى  
المصرى . فقد عرض المشرع بالتنظيم لبعض المسائل المتعلقة بالملكية  
الزراعية ، وهى القواعد الخاصة بقبول الجوار ، وذلك الناشئة عن

التلصق في الجوارء نكاح محرم .. في صدر الكلام عن عقد الأيجار  
لايجار الأراضي الزراعية ، ولقد المزاولة على ياتد منا .

وقد بدأ الاهتمام بإيجار القواعد المتعلقة بالزراعة بها اعتبارها  
تتعلق بفرع متضمن من النشاط الانساني ، منذ أواخر القرن الماضي .  
كما اهتم الفقه الفرنسي بالكلام عن خصوصية القانون الزراعي ، وضروة  
تدريسه ، باعتبارها فرعاً مستقلاً من فروع القانون (١) .

وقد ازداد اهتمام المشرع المصري بالقانون الزراعي ، على  
بحوخاص منذ صدور قانون الاصلاح الزراعي عام ١٩٥٢ . حيثما  
لقد وجدت قبل هذا التشريعات تتصل بالزراعة ، كما صدرت قواعد  
تتعلق بالملكية الزراعية ، وغيرها من الأمور التي تتصل بالزراعة .  
(٢)

(١) أنظر في هذا الاستاذ : سافاتييه : دالوز ١٩٥٤ ص ٩١ ،  
وبما بعد ها .

(٢) أنظر في هذا العدد : الأمر الملكي رقم ٦٢ لسنة ١٩٤٥  
والذي يحظر على الاجانب تملك العقارات التي تقوم على  
ادارتها مصلحة الحدود . وكذلك القانون ٣٧ لسنة ١٩٥١  
الذي يحظر على غير المصريين ، اكتساب ملكية الأراضي الزراعية  
والأراضي القابلة للزراعة والأراضي الصحراوية .

ومنذ تاريخ سابق - في أواخر القرن الماضي - صدر  
أمر عال عام ١٩٨٠ ويكرهو عام ١٨٩٢ يمنع زراعة الدخسان  
والتنباك . وفي سنة ١٩٢٦ صدر مرسوم يمنع زراعة الخنازير  
( أبو النعم ) ، وقد عدل هذا المرسوم بالقانون ٦٤ لسنة  
١٩٤٥ . وفي عام ١٩٢٢ صدر قانون يمنع صيد الطيور صد بقة  
الفلأح . وفي سنة ١٩٣٣ صدر مرسوم " مراقبة اليدور المعدة  
للتقاوى " . وفي سنة ١٩٣٦ صدر قانون خاص بمراقبة يدور .

وأما عدد المديد من التشريعات التي تتعلق بالزراعة في كافة المجالات، فقد أصبح الجوهرياً لبلاد فرع جديد من فروع القانون. وقد جمع القانون الفرنسي القواعد المتعلقة بالزراعة في نصوصتين شاملتين، يبدأ النسخة الفرنسية بصدور موافقات في هذا الصدد تحمل اسم " القانون الزراعي " ( Droit Rural ) .

وإذا كانت مثل هذه النصوص لم تتكامل في ظل القانونين الصوريين، فإن الاهتمام بهذا الفرع الجديد من فروع القانون، قد ازداد، خاصة على أثر ادخال مادة " القانون الزراعي " في لوائح كليات الحقوق بالجامعات المصرية منذ العام الجامعي ١٩٦٩ - ١٩٧٠ . وما من شك في أن تدريس هذه المادة ضمن مقررات كليات الحقوق سيجد الاهتمام بهذا الفرع الجديد .

وبح ذلك، فلا ينبغي البالغة في هذا الصدد، وأقول بأن جعل مادة القانون الزراعي مادة مستقلة من شأنه أن يضيء على هذا الفرع الجديد من فروع القانون ذاتية مستقلة . ذلك أن أهم ما يدرس في هذا القانون كان يدخل في مجالات الدراسة في القانون المدني . وقد تعرض اساتذة القانون المدني للكثير من

القطن . وفي سنة ١٩٤١ صدر قانون يتعلق بزراعة الأبقار على جسر الترع والصارف . وفي سنة ١٩٤٣ صدر قانون ينظم تجارة المصبات الزراعية . وفي سنة ١٩٤٦ صدر قانون خاص بتصميم زراعة التقاوي المنتقاء من الحاصلات الزراعية .  
والنسبة لمقاومة الآفات الزراعية صدر المديد من القوانين والقرارات، وكذلك الشأن في المديد من المجالات المتصلة بالزراعة .

القواعد التي جاء بها قانون الاصلاح الزراعي ، والقوانين المختلفة في هذا المجال في دراساتهم ، خاصة في مجال الدراسة المتعلقة بالملكية ، والدراسة المتعلقة بمقدار الايجار ، ولعل الدراسة ما يتصل بالملكية والايجار ، هي الدراسة التي تحتل المكان البارز ضمن تقرير القانون الزراعي بعد أن خصص له تقرير مستقل .

وهذا ما يدعونا الى القول بأن القانون الزراعي ، رغم اتساع مجال التشريعات المكنة له ، وما استتب به من طابع آمره يدخل في نطاق القانون الخاص على ما سنرى .

### ١ - القانون الزراعي فرع من فروع القانون الخاص :

لا جدال في أن استعراض التشريعات العديدة التي تدخل في نطاق القانون الزراعي يكشف عن أنها ذات قواعد آمرية ، ويبدو هذا واضحاً بالنسبة للقواعد المنظمة للعلاقات التي تنشأ بمناسبة تلك الأرض الزراعية ، وتلك التي تتعلق بإيجار الأرض الزراعية ، وعقود العمل الزراعي . كما يبدو وهذا واضحاً كذلك بمسند القواعد التي تنظم إشراف الدولة على الاستغلال الزراعي ، مثل منح زراعة بعض النباتات ، ومقاومة الآفات ، والرى والصرف والجسور ، وتنظيم أعداد البذور والتقاوى ، وتنظيم الدورة الزراعية .

واستعراض الكثير من العلاقات التي تنظمها القواعد التشريعية في المجالات السابقة نجد أن الدولة تكون طرفاً فيها

بإختيارها صاحبة السلطة والسيادة أي أنها قواعد قانونية تنسج  
 بطابع قواعد القانون العام . من ذلك مثلاً : تلك القواعد التي تتعلق  
 بالملكية الزراعية ، بشأن تلك الأراضي الزراعية ، أو اكتساب الملكية  
 الزراعية ، أو عدم جواز التفتيح على الملكية الزراعية الصغيرة ( نفس  
 حدود خمسة أقدنة ) ، أو حظر تلك الأجانب للأراضي الزراعية  
 ( القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ ) .

وفي مجال قوانين الزراعة نجد من القواعد ما يحظر زراعات  
 معينة ( كالذخاير والخصائص ) وتنظيم الدورة الزراعية ، وتحديد  
 مواعيد الري لبعض الزراعات ( كالبرسيم ) . وفي مجال القوانين  
 المتعلقة بحماية الآفات الزراعية نجد العديد من القوانين نفس  
 هذا الصدد . والتي تدخل الدولة فيها بصفتها صاحبة السلطة  
 والسيادة . وكذلك الشأن بالنسبة لما يتعلق بالري والصرف  
 والجسور . .

والى جانب ما سبق فإن من العلاقات التي تقوم بها هيئة  
 الاستغلال الزراعي ما يقوم بين أشخاص عاديين أو بين أشخاص  
 اعتباريين كالجمعيات والشركات الخاصة . وبالتالي لا تدخل الدولة  
 فيها بإختيارها صاحبة السلطة والسيادة . ومن ثم تعتبر القواعد  
 القانونية التي تنظمها من قواعد القانون الخاص . وهذا ما يستدق  
 وأضاحه يحدد القواعد المتعلقة بالملكية الزراعية والتي تتعلق بمسود  
 الملكية الواردة في القانون المدني ، وفي القواعد التي تنظم  
 العلاقات بين المجرين والمستأجرين للأراضي الزراعية .

يلاحظ أن القواعد الخاصة بهذا النوع الأخرى من  
العلاقات تنضم في مجالاتها بالطابع الآخر .

وهي من ما سبق أن قواعد القانون الزراعي تجمع بين قواعد  
القانون العام ، وقواعد القانون الخاص ، مما قد يتعدى محسبه  
القول بانتماء هذا الفرع من فروع القانون إلى أي من المجالسين ،  
مجال القانون العام ، أو مجال القانون الخاص .

وبمع ذلك ، فإنه لما كانت القواعد المنظمة للملكية الزراعية ،  
والقواعد المنظمة لإيجار الأراضي الزراعية من أهم القواعد الداخلة  
في تكوين القانون الزراعي ، فإنه ليس من المستبعد ، ذلك القول  
بأن هذا الفرع من فروع القانون يدخل في فروع القانون الخاص .

#### خطوة الدراسة :

إذا كانت البسيطات التي تدخل في نطاق القانون الزراعي  
تتمدد ، فإنه يمكن القول بأن أهم ما يميز في نطاق القانون الخاص  
هو الكلام عن الملكية الزراعية ، وعن الإيجار الزراعي . ومعرض لذلك  
في ما بين على التوالي .

## الباب الأول

### الملكية الزراعية

- تمهيد : لا يرجع الاهتمام بالملكية الزراعية في مصر السى  
 صدور قانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، وأنا يهتتم  
 المشرع بهذه الملكية من قبل ذلك ، والواقع أن الملكية الزراعية تخضع  
 للقواعد العامة الواردة في القانون الدنى الذى نظم حق الملكية  
 ضمن القسم الثانى من هذا القانون ، والذى ينظم الحقوق الممنوعة  
 بصفة عامة أصلية كانت أم تسمية ، حيث عرض الحق الملكية فى المادة  
 ٨٠٢ وما بعدها ، فالقواعد المنظمة لحق الملكية فى القانون الدنى ،  
 تنسب على الملكية الزراعية ، كما تنسب على الملكية بصفة عامة ، سواء  
 تعلق حق الملكية بالمعاقوات أم بالنقولات ، ومن أجل هذا فاننا  
 لن نعرض لدراسة الملكية ، باعتبارها حقاً من الحقوق الممنوعة  
 الأصلية ، ولكننا نتعرض هنا للملكية الزراعية فقط ، فى إطار ما عرض  
 له القانون الدنى بالنسبة لها ، كما نتعرض لهذه الملكية فى الاطار  
 الذى عرضت له التسهيلات الخاصة ، ومن أهمها قانون الإصلاح  
 الزراعى وما ورد عليه من تعديلات ، وقوانين الاخرى التى  
 اصدرها المشرع متعلقة بالملكية الزراعية .

وكلامنا عن الملكية الزراعية يقتضى ان نعرض أولاً لتحدد بعد  
 المقصود بها ، وإذا كانت القوانين لم تضع قيوداً على حرية تملك  
 الاراضى الزراعية ، فإن المشرع قد تدخل فى هذا الصدد ، سواء



يحظر تملك الأراضي الزراعية، كما هو الشأن بالنسبة لـمسما أوريد، بشأن منع الاجانب من تملك الاراضي الزراعية، او بوضع قيود تتعلق بالحد الأقصى والحد الأدنى لملكية الأراضي الزراعية، وإذا كان القانون بهذا يورد قيوداً تتعلق بحرية التملك، سواء بالعطس أو بالتقييد، فإنه من ناحية أخرى يضع قيوداً على الحق ذاته، أي على حق مالك الأراضي الزراعية، وقد تكون هذه القيود واجبة على الجوار، وهي ما تسمى بقيود الجوار...

ونعوض لذلك فيما يلي:

## الفصل الأول

### المقصود بالأرض الزراعية

**تمهيد :** من المفيد ، قبل الدخول في دراستنا المتعلقة بالملكية الزراعية ، أن نحدد المقصود بالأرض الزراعية ، ذلك لأنه إذا كان الأمر يتعلق بأرض زراعية ترتبت على ذلك نتائج قانونية ، لأن الأرض الزراعية أصبحت تخضع لنظام قانوني يختلف عن النظام القانوني الذي تخضع له الأراضي أو العقارات غير الزراعية ، وقد اتضحت التفرقة بين الأرض الزراعية وما عداها ، على نحو خاص منذ أن صدر قانون الإصلاح الزراعي في صرطام ١٩٥٢ .

ومن أجل هذا نحدد متى تعتبر الأرض زراعية ، وسنتى لامتبر كذلك ، وذلك تمهيدا لترتيب الآثار القانونية المقررة لمسمى هذا الصدد .

### أولا - المقصود بالأرض الزراعية والتفرقة بينها وبين أرض البناء :

**الملكية الزراعية :** يقصد بالملكية الزراعية ذلك الحق الذي يرد على أرض زراعية ، هذا هو ما يبتدأ ر إلى الذهن لأول وهلة عند ما يثار الكلام حول تعريف الملكية الزراعية ، فالملكية الزراعية تنبذ على الأرض الصالحة لأن تستغل عن طريق زراعتها ، أي كالسبب الحاصل التي تنزع منها ، يمكن لأهبار الأرض زراعية أن نكسبون كذلك ، حتى ولو لم تتم زراعتها بالفعل ، خاصة وأن من الملاحظ

أن من الملك من يتركون أراضيهم دون زراعة ، وهذا لا يفيض عنها  
وصفها الحقيقي (١) .

وتجملنا مع هذا النطق ، فان الفروض أن الأراضي  
الصحراوية ، والأراضي البور لا تعد من الأراضي الزراعية ، لأنها  
لا تزرع . وقد راعى قانون الإصلاح الزراعي ذلك في الهداية ، وهذا  
ما جعل المشرع يعنى ملكية الأراضي الصحراوية والأراضي البور  
من الحد الأقصى للملكية ، نظراً لأنها لا تعد أراضي زراعية .

ضم الأراضي البور والأراضي الصحراوية : ومع ذلك  
فانه لما كان من الممكن ان تتحول الأراضي البور والأراضي الصحراوية  
الى ارض زراعية ، اذا ما سرت لها سبل الري ، فان القانون قد  
افترض أنه في حالة مرور ٢٥ سنة على الترخيص في ري هذه  
التوابع من الأرض من مياه النيل أو الآبار الارتوازية ، فانها تخضع  
لتحديد الملكية ، إذ أنها بهذا تتحول الى أرض قابلة للزراعة .

هذا وقد أثار تجديد ما اذا كانت الأرض بوراً أم لا ، الكثير  
من المشاكل العملية . ومن أجل هذا صدر القانون ٣٩ لسنة  
١٩٦٠ والذي يقرر سوجه استيلاء الحكومة على ما جاوز طاقى قدان  
من الأراضي البور السلوكية للأفراد يوم ١/٩/١٩٥٢ ، مع عدم

(١) فتظل ارضا زراعية ، وتخضع للقواعد التي تنسب الى الأراضي  
الزراعية بمقتضى المادة ٥ . ويجعل القانون من ترك الأرض دون زراعة  
جريمة يعاقب عليها .

الاحداد بما حددهم التاريخ المذكور من تجزئة في الملكية  
بسبب الميراث أو الوصية ، ولم يدخل في حدود القدر المذكور  
ما تم فيه التصرف ، ولم يخضع للاستيلاء وفقا لقانون الإصلاح الزراعي ،  
وكذلك لا يدخل في هذا القدر أيضا ، وبالتالي لا يخضع للاستيلاء ،  
ما سبق فيه التصرف من الاراضي البور ، بحقوق ثابتة التاريخ قبل  
الحصول بالقانون ١٤٨ لسنة ١٩٥٧ .

ومن هذا يتضح ان الاراضي البور قد تغيرت النظرة اليها ،  
وجما لذلك أصبحت تأخذ حكم الاراضي الزراعية من حيث تحديد  
الحد الأقصى للملكية طبقا لقانون اصلاح الزراعي .

أما بالنسبة للأراضي الصحراوية فقد صدر القانون رقم ١٢٧  
لسنة ١٩٦١ وأجبر ما يملكه الأفراد من الاراضي البور والاراضي  
الصحراوية في حكم الاراضي الزراعية (١) . ومع ذلك فإنه بالنسبة  
للأراضي الصحراوية تدخل المشرع بوضع حد أقصى للملكية فيها  
بمقتضى القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ على ما سنرى .

(١) وقد عدت المادة الاولى من المرسوم بقانون رقم ١٢٨ لسنة  
١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعي بموجب القانون ١٢٧ لسنة  
١٩٦١ ( الجريدة الرسمية العدد ١٦٦ لسنة ١٩٦١ )  
صارت على النحو التالي :

" لا يجوز لأى فرد أن يملك من الاراضي الزراعية أكثر من مائة  
فدان ، يعتبر في حكم الاراضي الزراعية ما يملكه الافراد من  
الاراضي البور والاراضي الصحراوية . . . " .

وهذا يمسى التحديد على الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور مع مراعاة ما يورد القانون بشأن الاراضى الصحراوية بصفة خاصة من احكام ، نعرض لها فيما بعد . وقد عى القانون بتحديد النطاق المكافى للأراضى الصحراوية . فما يدخل فى هذا النطاق بعد من الاراضى الصحراوية وما يخرج منه بعد من الاراضى البور متى كان من الاراضى غير القابلة للزراعة ولكن يمكن استصلاحها .

واذا انتبهنا الى أن ما يوضع لتحديد الملكية هو الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور فان الاراضى الصحراوية تخضع كذلك لتقيد معينة اورد ها القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ . وهذا يظل لتحديد الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور أهمية للتمييز بين هذا النوع من الاراضى وبين اراضى البناء .

### أراضى البناء ومعارى التفرقة بينها وبين الاراضى الزراعية

قد تكون الارض زراعية ماى صالحة للزراعة فى ذاتها ، وقد تكون من الارض البور غير القابلة للزراعة الا اذا تم استصلاحها . ومع ذلك فان هذه او تلك قد تعد للبناء ، وتتحول بذلك من ارض زراعية او ما فى حكمها الى ارض للبناء ، متى كان صورها الى البناء فوقها فى المدن او فى القرى .

على أنه يتمين لكي تكون الأرض من أراضي البناء، وليس من الأراضي الزراعية، أن تكون هذه الأرض داخلة في كسود البنادر والبلاد الخاضعة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ والخاضع بتقسيم أراضي البناء.

وقد صدر في هذا السداد اقتوار رقم ١ لسنة ١٩٥٣ والخاص بتفسير بعض أحكام القانون الزراعي، نص في المادة ٣٤ منه على أنه: "لا تعتبر أرضاً زراعية في حكم ذلك القانون إلا الأراضي الداخلة في كودون البنادر والبلاد، إذا كانت قد صدرت مراعيه تسميتها طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠".

وبمع ذلك، فقد أوضحت اللجنة أن هذا التحديد السابق يجب أن يتم طبقاً لظروف كل حالة، وذلك بحسب موقع الأرض، والظروف المحيطة باستغلالها، وما يكتسبها من معالم، ومن بيانات تجعل له مظهر أراضي البناء أو الأراضي الزراعية.

وقد صدر بعد ذلك التفسير التوضيحي رقم ١ لسنة ١٩٦٣ عن اللجنة العليا للإصلاح الزراعي (وهو تفسير ملزم) <sup>(١)</sup> ونص:

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن التفسير رقم ١ لسنة ١٩٦٣ قاصر على تطبيق أحكام قانون الإصلاح الزراعي المتعلقة بالحد الأقصى للملكية الزراعية دون غيرها من أحكام (نقض مدني في ٣١ مارس ١٩٧٥ مجموعة النقض ص ٢٦ وقسم ١٣٩ ص ٧٠٩).

بأنه لا يعتبر أرضاً زراعية في تطبيق أحكام المادة الأولى من قانون  
الاصلاح الزراعي ، يعتبر من أراضي البناء ، وبما لذلك لا يخضع  
للحد الأقصى للملكية الزراعية ، الأراضي الداخلة في كسره من  
البناد والبلاد الخاضعة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ نسي  
عما ن تقيم أراضي البناء .

ولكن تمتدح الأراضي الداخلة في كردون البنادر على  
النحو السابق من الخضوع للتحدد بالتعلق بالملكبة الزراعية بحسب  
ان يتوافر ما يلي :

١ - ان تكون مواسم التضم طبقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ قبل  
العمل بقانون الاصلاح الزراعي وذلك في ٩ سبتمبر ١٩٥٢ .

٢ - اذا لم تكن مواسم التضم قد صدرت قبل العمل بقانون  
الاصلاح الزراعي ، فان الارض لا تعتبر ارض بناء الا اذا توافرت  
الشروط التالية :

( أ ) ان تكون هذه الارض حارة عن قطعة ارض جزئت الى  
عدة قطع بقصد عرضها للبيع او للبادلة او للتأجير ( او للتكسبر )  
لاقامة جان عليها .

( ب ) ان تكون هذه التجزئة قد تمت بحوجه رسمي ، اي ثابت  
التاريخ ، قبل العمل بقانون الاصلاح الزراعي .

( ج ) ان تكون احدى القطع ، الداخلة في تلك التجزئة ،  
واقعة على طريق قائم داخل في التنظيم ، ومثل هذه القطعة

وحدها هي التي تعتبر من ارض البناء ، وبالتالي لاتدخل فـى نطاق تطبيق قانون اصلاح الزراى ، وصـبارة اخرى يجب أن تكون القطعة واقعة على طريق قائـم داخل خط التنظيم ، حتى تعد من ارض البناء ، ولا تخضع للتـحديد الذى يورد قانون الاصلاح الزراى .

هذا يعتبر من ارض البناء كذلك ارض البناء فى القرى والبلد التى لاتخضع لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ، وذلك فـى حالة ما اذا كان قائما عليها بناء غير تابع لأرض زراعية او غير لازم لخدمتها ، او فى حالة ما اذا كانت ارض فضاء تابعة لبناء غير تابع لأرض زراعية او لازم لخدمتها تجعلها مرفقا له او ملحقا به ( التفسير التـشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ ) . وتعرض هذه الحالة لأرض البناء فى القرى وفى البلاد التى لاتخضع لأحكام قانون تقسيم البناء . وتعد الارض من اراضى البناء ، وتبعا لذلك لاتدخل فـى حداد الارض الزراعية التى تخضع للتـحديد طبقا لقانون الاصلاح الزراى ، تلك التى يقام عليها بناء ، او ما يتبع هذا البناء من ارض فضاء متى كان البناء غير تابع لأرض زراعية او لازم لخدمتها .

عدد رويد البهان السابق على سبيل الحصر :

وأينا لماورد ، التفسير التـشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ بالنسبة لما يعتبر ارض بناء ، فهل يورد ذلك على سبيل الحصر ؟



يتجه الفقه والقضاء الى القول بأن هذا التعداد الوارد في التفسير التفسيري المذكور لم يرد على سهول الحصر (١). وقد قررت المحكمة الادارية العليا ان الحالات التي عد ها التفسير التفسيري لأرض البناء، لا يمكن القول بأنها تجمع كل الحالات التي يطلق عليها تعريف اراضي البناء ٠٠٠ ومن الصعب وضع معيار جامع مانع لما يعتبر أرض بناء، وانما يجب بحث كل حالة على حدة وفقاً للظروف والملامسات المحيطة بها مع الاستعداد بمرجع التفسير التفسيري المشار اليه. ومن الظروف التي رأت المحكمة الادارية العليا الأخذ بها لاختيار الأرض من اراضي البناء، ككون الأرض داخل كودون المدينة، حتى ولو لم تتوافر الشروط الثلاثة الخاصة بالأراضي التي لم يصد رتبستها مرسوم، متى كانت الأرض محاطة بسور جنبي من الطوب الاحمر، وانها غير مستغلة بأي نوع من انواع الاستغلال، وليس عليها غشآت أو اشجار، ولها وسيلة من الوسائل الخاصة بالنقل أو الصرف، ولا يوجد بحسب مياه عمومية بجانب الأرض، وأن المنطقة الواقعة بها الأرض بها صكان من دور واحد أو أكثر، وكلها حديثة بها توصيلة الكهرباء ومياه الشرب من البلدية، وعدم مطعومية الاطمان على الأرض. كل هذه

(١) انظر في هذا الصدد: الدكتور احمد سلامة: القانون الزراعي ط ٢ (١٩٧٧) ص ٢٠. الدكتور حسام الاهواني: اصول القانون الزراعي (١٩٧٥) ص ١٩. ولابعد ها: الدكتور نزيه المهدي: القانون الزراعي (١٩٨٠) ص ٢٣.

وانظر المحكمة الادارية العليا في ٢٦ مارس ١٩٧٤ الطعن رقم ٧٢٣ لسنة ١٨ ق في مجموعة جادى المحكمة الادارية

المتاصرومجتمعة تقطع بأن مثل تلك الأرض هي ينطبعها أرض بناء  
قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي .

ومن القرائن على أن الأرض من أراضي البناء ، مراوها على  
أساس المتره وسمر لا يتفق مع أنطان الاراضي الزراعية ، والمتر هو  
وحدة التعامل في أراضي البناء .

بخصوص ما أورده التفسير التشريعي مالف الذكر بالنسبة  
للأراضي الداخلة في كردون البناء والبلاد الخاضعة لقانون  
التقسيم ولم يصد مرسوم بالتقسيم قبل قانون الإصلاح الزراعي ، متى  
كانت إحدى القطع واقعة على طريق قائم داخل في التنظيم ، وأجبار  
هذه القطعة وحدها أرض بناء ، قررت المحكمة الادارية العليا بهذا  
المحسوس انه اذا كانت الأرض أصلاً قطعة واحدة غير مجزأة ، لا تنفاه  
الحكمة من التجزئة ، كان تكون مساحتها ما يعقل أن تكون حسب  
المعرف المعتاد مناسبة لأن يقام عليها مبنى أو سكن وأحياس  
وملحقاته ، فانه يجب اعتبارها من أراضي البناء في نظر قوانين  
الإصلاح الزراعي . فلا معنى لتجزئة الأرض التي لا تقبل التجزئة  
للاستغلال (١) .

---

(١) انظر في هذا : الدكتور حسام الاهواني : اصول القانسون  
الزراعي (١٩٧٥) ص ١٩ ، والاحكام المشار اليها بالهامش .

ومن هذا يتضح أن تعداد أراضي البناء الذي أوردته التفسير  
التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٣ ليس الا على سبيل المثال، وتبعاً  
لذلك يمكن اعتبار بعض الأراضي التي لا تدخل في التعداد السالف  
الذكر من أراضي البناء، اذا توافرت فيها شروط هذا النوع من  
الأراضي. ذلك أن التفسير المذكور قد استبعد بعض أنواع  
الأراضي. وهذا الاستبعاد لا يبعد تلقائياً أن ما لم يستبعد يعتبر  
من الأراضي الزراعية، بل ان المناقشة لا تزال مفتوحة بالنسبة  
له (١).

— عدم وضع بيان شامل لكل أنواع الأراضي : لقد هدف التفسير  
التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٣ الى معالجة نوع من الأراضي، هي  
الأراضي الكبيرة التي كانت موجودة داخل كردون المدن - قبل صدور  
قانون الإصلاح الزراعي - وكانت تستغل استغلالاً زراعياً. هذا هو  
ماضي موضع معيار له بصفة أساسية. فلم يهتم بوضع معيار شامل لكل  
أنواع الأراضي لبيان ما كان أيضاً زراعة اويافى حكمها، او لبيان ما هو  
من أراضي البناء، وانما كان اهتمامه فقط بالأراضي التي كان يسود  
اخراجها من نطاق ما يخضع لقانون الإصلاح الزراعي، الى نطاق أراضي  
البناء التي لا تخضع لقانون الإصلاح الزراعي بالنسبة لما أوردته من  
تحديد للملكية.

وهذا فان التفسير التبريحي مالف الذكره لم يتعرض  
للأراضى التى كانت ، وظلت بعد صدور قانون اصلاح الزراعى ،  
ارض بناء غير خاضعة لأحكام هذا القانون .

ومن اجل ذلك فان كل ارض تعتبر بطلبيتها ارض بناء ،  
بسبب دخولها ضمن كردون الجاني ، او وقوعها على شوارع معتد  
من التنظيم ، وغير مربوط عليها ضريبة اطميان ، ولا يثور شك ففس  
كونها ليست من الارض الزراعية ، تخرج من نطاق تطبيق السادة  
الأولى من قانون اصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، وتفسيره  
التبريحي . وبما لذلك يجوز الاحتفاظ بها والتصرف منها  
بالزيادة من القدر المسموح به من الاراضى الزراعية (١) .

### الى أى مدى تمتد اراضى القرى من الجاني ؟

ان اثرها بالنسبة للاراضى التى تقام عليها جانى القرية ،  
وهى تمتد من اراضى البناء ، والتالى لايسرى عليها التحديد الوارد  
فى قانون اصلاح الزراعى ، ام لا تمتد كذلك ، وتعتبر من ملحقات  
الارض الزراعية وتأخذ حكمها .

قضت محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة بأن الأرض القام  
عليها جان القرية ، وجعلت سكنا للمفلاحين ، وبكأنها لايسـوا

(١) انظر فى هذا المعنى : اللجنة القضائية لاصلاح الزراعى فى  
٣٠ مارس ١٩٧٢ (اعتراض رقم ٢٠٦ لسنة ١٩٧٢) - اورد  
حامد الاهواني : المرجع السابق ، ص ١٩ - ٢٠ .

مواثيمهم وحفظ حاصلاتهم ، تعتبر من ملحقات الاراضى الزراعية  
وتأخذ حكمها (١) .

وبمع ذلك فقد قررت اللجنة العليا للاصلاح الزراعى (٢)  
فى هذا الصدد ان اراضى القرى هى فى الاصل من الاراضى  
الزراعية ، فلا يمكن أن يحد من اراضى البنا ، منها الا الاراضى  
التي تضم مساكن فعلاء او الاراضى المطوقة بها والمعدة لحدتها  
او الاراضى القضاة التي تقع وسط كتلة المساكن ، ولا يقوم اى شئ  
فى انها معدة للبنا ، ولما غير ذلك ، فهى من الاراضى الزراعية .

صحتطرد القرار السابق بالنسبة للحد والبناء ، وهى  
تتم أخلاطاً من الناس لا يقومون فى مجموعهم على خدمة الاراضى  
الزراعية ، ويقوم على شئون التنظيم فيها جهة حكومية تتوقع ازدياد  
السكان ، فتجمل لها - اى للدينة او الندر - كرد ونا ، أو حذاء ،  
يتوقع ان تصل اليه المساكن فى فترة تقصر او تطول ، ولا يمكن  
ان يحد مدى هذا الحد من اراضى البنا ، بل يبقى على ما هو

(١) محكمة القضاة الادارى فى ١٥ ابريل ١٩٥٨ مجموعة أحكام

مجلس الدولة س ١٢-١٣ ص ٩٣ .

(٢) قرارها بجلسته ٢٥ يونيو ١٩٥٩ الاعتراض رقم ٣٥ لسنة ١٩٥٨

الحكام ، المنة ٤٠ ص ١٠٩٥ ، ولم يحد ها ، احد سلا : .

المرجع السابق (١٩٧٧) ص ١٦ بالها مرقم ٤ .

عليه من الاراضى الزراعية • حتى يصل اليه العمران (١) •

هذا يفرق البعض بالنسبة لأراضى القرى • بين نوعين من الاماكن : الاماكن المخصصة لخدمة الارض الزراعية • والاماكن المخصصة لخدمة المزارع • ومن اجل هذا يفرق بين مساكن الفلاحين في القرية • وهى الهانى المخصصة لخدمة الاشخاص • وليس لخدمة الارض • هذه الهانى لا تدخل فى عداد ما يلحق بالارض الزراعية •

(١) ينتهى قرار اللجنة في هذا الصدد الى انه يحد من اراضى الهانى في المدن والبنادر : أولاً : الاراضى القائمة عليها المساكن فعلاً • ثانياً : الاراضى التى اقتد اليها العمران داخل كردون المدن • ثالثاً : الاراضى التى تقع ما بين الاحياء القديمة والاحياء الجديدة • مادامت السلطة القائمة على شؤون التنظيم قد تولت حق الطرق والفوارج التى تصل ما بينها حتى يحد المدينة بهذا الوضع كتلة واحدة •

وعلى ذلك • فان جميع الاراضى التى تقع على جانبي هذه الطرق • وتتوسط احياء المدينة • تعد أراضى بناء • حتى ولو كانت مبنوية بالزراعة • لأن ذلك يحد من طمس الاستغلال الوظيفى التى لا تتمازج مع طبيعة الارض • ولا يزيل هذه الحقيقة عنها انه لم يحد بقرار بتقسيمها • لأن هذا التقسيم غير واجب الا عند تجزئة هذه الارض لهما • لا قسمة بها عليها • (احد سلامة : المرجع السابق ١٩٢٢ ص ١٧ بالهامش) •

أما الأماكن التي تخصص لحفظ المحاصيل والمواشي ،  
( كالسواحل والحظائر ) فهي تعد مخصصة لخدمة الأرض الزراعية  
ولهذا فإنها تعد من ملحقاتها وتأخذ حكمها (١) .

— تحديد المقصود بأراضي البناء في قانون الإصلاح الزراعي وقانون  
حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية :

ترجع اثاره هذه المسألة الى ما أورده القانون رقم ١٥ لسنة  
١٩٦٣ الخاص بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية . فقد جاء  
في المادة الاولى من هذا القانون والتي تحظر على الأجانب تملك  
الأراضي الزراعية وبما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والسمور  
والصحراة . . انه " لا تعتبر ارضا زراعية في تطبيق احكام هذا  
القانون " الأراضي الداخلة في نطاق المدن والبلد التي تسرى  
عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ اذا كانت غير خاضعة  
لنسيبة الاطيان " .

ويتضح من هذا النص انه يعترض لاجار الأرض من أراضي  
البناء : أن تكون داخلة في نطاق المدن والبلد التي تسرى  
عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ( وهو القانون الخاص  
بتقسيم الأراضي المدة للبناء ) . كما يعترض كذلك أن تكون  
الأراضي المألفة الذكر غير خاضعة لنسيبة الأطيان " .

(١) انظر في هذا المعنى : حسام الاهواني : المرجع السابق  
ص ٢١-٢٢ .

وهذا التحديد الذي أورده قانون حظر تملك الاجانب  
للأراضي الزراعية يختلف عما أورده القرار التفسيري رقم (١) لسنة  
١٩٦٣ في المادة الاولى منه التي تحدد ما لا يعتبر ارضا زراعية  
في تطبيق احكام المادة الاولى من قانون اصلاح الزراع . حيث  
لا يحسب القرار التفسيري لقانون اصلاح الزراع لموضوع الخصوع  
لصفة الاطيان بالنسبة لأراضي البناء . فلا يتطلب ان تكون هذه  
الأراضي غير خاضعة لصفة الاطيان .

والواقع انه ينبغي الاحكام في هذا الصدد ، بمسند  
الرسم باحكام التقسيم لاجار الارض من اراضي البناء . فاذا تم  
تخصيص الارض للبناء بوجه رسمي يحقق الرسم الصادر بتقسيمها  
لأقامة جان عليها . فلا تخضع للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ (١) . ولو

(١) وان كان يراد في صدد القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ انه  
لا يستلزم صدور مرسوم بالتقسيم أو أن تكون الارض داخل نطاق  
البلد والبلاد التي تسرى عليها احكام القانون ٢ لسنة  
١٩٦٠ أو أن تكون تلك الارض قد جزئت فعلا ، أو أن تكون  
واقعة على طريق داخل خط التنظيم ، أو ان تكون تابعة  
لبناء . كما تم على ذلك التفسير التفسيري رقم ١ لسنة  
١٩٦٣ . ذلك ان هذا التفسير يتعلق بتطبيق قانون  
الاصلاح الزراع ، اما القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ الخاص بحظر  
تملك الاجانب فلا يتطلب ذلك كما هو واضح من المادة الاولى  
فقرة ٢ من هذا القانون ( انظر كذلك : محمد ابيد ش :  
دررس في القانون الزراعي ١٩٨٢/٨ ص ٤٠ بالمباشرة ) .



كانت خاضعة لبط ضريبة الأطنان الزراعية . ذلك ان بط ضريبة  
الاطنان يرجع الى طبيعة استغلال الأرض ، وليس الى طبيعتها  
الأرض نفسها ، فقد تكون الأرض من أراضي الهنا بعد صدور  
مرسوم احداث التقسيم فتصير ارض هنا ، ولكن يظل استغلالها  
للزراعة قائما ، فلا يغير هذا الاستغلال من طبيعة الأرض ، وتظل  
في هاد أراضي الهنا . وصحابة اخرى ان الخضوع لضريبة الاطنان  
يرتبط بالاستغلال الزراعي للأرض ، حتى ولو كانت من أراضي الهنا .  
وما تالي فان هذا لا يخرجها عن طبيعتها (١) .

وطالما كان من الثابت ان الأرض من أراضي الهنا ، بحسب  
طبيعتها ، فانها لا تخضع للاستيلاء طبقا لقوانين اصلاح الزراع .  
وتحدد طبيعة الأرض بعدد وقرار الخاص بالتقسيم ، ولا يغير من  
ذلك ان تظل الأرض تنزع ، وما تالي تظل خاضعة لضريبة

(١) كما أن القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على  
العقارات الجنية لا يحى الا على العقارات الجنية بالفعل ،  
وكذلك فان المادة ٢/٨ من قانون ضريبة الاطنان (رقسم  
١٣ لسنة ١٩٣٩) تقدر أنه " لا تخضع لضريبة الاطنان  
الأراضي الداخلة في نطاق البدن الموهوطة على مائتها  
عوام املك مالم تكن تنزع فعلا " . فالعبارة بالنسبة لمركبان  
ضريبة الاطنان هو أن تكون الأرض تنزع بالفعل ، حتى ولو  
كانت من أراضي الهنا .

الأطيان ، طالما لم يتم بناؤها بالفعل (١) .

هذا صراعى ان تحديد ما اذا تعلق الأمر بأرض زراعية  
أم بأرض بناء سيظل ذا أهمية بالنسبة للجانب ، وذلك رغم حظر  
تملكه الجانب للبناني وأراضي البناء طبقا للقانون ٨١ لسنة  
١٩٧٦ (٢) .

### ثانيا - الآثار التي تنترتب على اختيار الأرض من الأراضي الزراعية :

نبدأ من قبل - نبدأ هذه الفصل - ان تحديد ما اذا  
كانت الأرض زراعية ، أو غير زراعية ، أى من أراضي البناء ، يرتب  
آثارا قانونية هامة فى ظل القانون العسرى ، خاصة منذ صدور قانون  
الاصلاح الزراعى . فلما يعد أرضا زراعية ، يخضع الآن لنظام قانونى  
مختلف عن ذلك النظام الذى تخضع له المقارنات الاخرى .

ويؤثر هذه التفرقة واضحا بالنسبة لتحديد الحـ  
الاتصى للملكية ، اذ يحدد ها القانون بالنسبة لما يعتبر من الاراضى

(١) انظر فى هذا الصدد كذلك : احمد سلامة (١٩٧٢) ص ١٩ -  
٢٠ . حسام الاهوانى : (١٩٧٥) خاصة ص ٢٥ وما بعد ها .  
نزيه المهدى : ص ٢٦ - ٢٧ .

(٢) فنطاق الحظر الوارد فى القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ يختلف عنه  
بالنسبة للحظر الذى اورد ه القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ ( انظر  
فى هذا مؤلفنا : الحقوق المبنية الاصلية ) (١٩٨٠) . بد ٥١  
وما بعد ه ص ١٢٥ وما بعد ها .

الزراعة . اما بالنسبة لأراضي الهناء فلا يوجد مثل هـ - - - - - هذا  
التحديد (١) .

(١) أنظر حكماً لمحكمة النقض قضت فيه بأن التفسير التفسيري  
بالقرار رقم (١) لسنة ١٩٦٣ الصادر من هيئة الإصلاح  
الزراعي ، بشأن ما بعد أرضاً زراعية انما يقتصر نطاقه على  
تعيين الحد الأقصى للملكية الزراعية . ولهذا فان القضاء  
بانها العلاقة الاجارية استناداً الى هذا التفسير  
التفسيري باعتبار أن الأرض موضع الاجار ضمن كـرد و  
الدينه ، والتالي اعتبارها من الأراضي المدة للهناء فلا  
تخضع لأحكام قانون اصلاح الزراعي في خصوص اشتداد  
قوة اجار الأراضي الزراعية بعد خطأ في تطبيق  
القانون ، لأن القرار التفسيري مالف الذكر لا ينصرف الا الى  
احكام قانون اصلاح الزراعي المتعلقة بتعيين الحد  
الأقصى للملكية الزراعية . لنح افلات في من أراضيها باجراً  
التقسيم بعد صدوره لا سباق وصف الأراضي المدة للهناء  
على الاجزاء الزراعية على الحد . وهو كتفسيره بقصور على  
القصد من وضعه ، ولا ينسحب الى غير الحالات التي صدر  
لما اجتبهاء ما بتعين معه بحث حالة كل قطعة أرض على  
حدة للتعرف على وضعها الصحيح من حيث كونها أرضاً  
زراعية أو أرضاً مدة للهناء ( نقض ١٦ يناير ١٩٧٩ المنة  
٣٠ رقم ٤٥ ص ٢٢٩ ) .

المادة الاولى من قانون الاصلاح الزراعى تنص على عدم  
جواز زيادة ما يملكه الفرد من الاراضى الزراعية اكثر من قدر معين .  
واخبرت هذه المادة فى حكم الاراضى الزراعية ما يملكه الافراد من  
الارضى البور والارضى الصحراوية .

وفضربا على هذا فان اى تعاقد ناقل للملكية ، يترتب  
عليه مخالفة الاحكام المتعلقة بالحد الاقصى للملكية الزراعية ، يعتبر  
باطلا ولا يجوز تسجيله ( المادة الاولى من قانون الاصلاح الزراعى ) .  
وقد اورد المشرع فى المادة ٢ من قانون الاصلاح الزراعى  
استثناءات على ما يملكه الفرد ، وقد تقررت هذه الاستثناءات لجهات  
مختلفة بشروط معينة على النحو الوارد فى القانون ، وعلى ما سنبينه  
فيها بعد .

ولما صدر القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ عين الحد الاسي لما  
تلكه الاسرة ، وما يملكه الفرد ، من الاراضى الزراعية وما فى حكمها .  
كما وضع القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ حدا أقصى للملكية فى الاراضى  
الصحراوية ، ولم يدخل فيه ما يملكه الشخص من الاراضى الزراعية  
او الاراضى البور ( م ٣/١١ من القانون المذكور ) . وسنعود الى  
دراسة كل هذا فيما يلى .

واذا كان لتحديد المقصود بالارض الزراعية وما نفسى  
حكمها والمقصود بالارض الهباء ، أهميته ، خاصة من حيث تحديد

الحدود القصوى بالنسبة للأشخاص من المواطنين ، فقد أمرنا  
 كذلك الى أهمية ذلك بالنسبة للأجانب ، ان يحظر القانون ،  
 تملك الأراضي الزراعية .



### الفصل الثاني

#### تم الاجانب من تملك الاراضى الزراعية

يحظر القانون المصرى على الاجانب باستثناء الفلسطينيين  
مقتضى (١) ، تملك الاراضى الزراعية . وقد نص القانون ١٥ لسنة  
١٩٦٢ على انه " يحظر على الاجانب (٢) ، سواء كانوا أشخاصاً

(١) حتى يرجعوا الى اراضيهم التى سلبت منهم .  
(٢) ولا يعتبر من الاجانب فى هذا الصدد مواطنو الجمهورية  
المهجرة اللبنة ، فقد عقد اتفاق فى شهر اغسطس ١٩٧٢ ،  
يخرج اللبنة من زمره الاجانب ، تمهيداً لتحقيق الوحدة  
الاندماجية بين مصر وليبيا . وقد صدر القانون ٣٣ لسنة  
١٩٧٢ ليسح لللبنة بتملك الارض الزراعية فى مصر . بل ان  
هذا القانون قد نص بصحة طامة على حقهم فى تملك الاراضى  
الزراعية والمعارات ( انظر ١ من القانون ) ، وعلى الرغم من  
أن المادة المذكورة تجمل الاستثناء من حظر تملك الاراضى  
الزراعية ، الا أن النص اعطى لهم حق تملك المعارات طامة .  
وهذا الاستثناء الاخير الذى يميز تملك المعارات الاخرى غير  
الزراعية يتعارض مع ما جاء فى القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ الذى  
ينظم تملك الاجانب للمعارات البنية والاراضى القضاة .

وقد استثنى القانون ٣٥ لسنة ١٩٧١ الجمعيات الخيرية  
الاجنبية التى يصدر ويتحددها قرار من رئيس الجمهورية سن  
الحظر المذكور ، وذلك تشجيعاً للنشاط الانسانى الذى تمارسه  
تلك الهيئات . كما اضاف القانون ٣٥ لسنة ١٩٧١ استثناء آخر ،  
وهو الجمع المقدس بربو ( الكرسي الرسولى ) فيجوز له تملك  
الاراضى الزراعية فى مصر ، على سبيل الاستثناء من حظر  
تملك الاجانب للاراضى الزراعية .

طبيعيين أم أجراءيين ، تملك الأراضي الزراعية وما في حكمها مسكن  
الأراضي القابلة للزراعة والبحور والصحراوية في جمهورية مصر العربية  
ويشمل هذا الحظر الملكية الثابتة ، كما يشمل ملكية الرقبة أو حتى  
الانتفاع ( المادة الاولى من القانون ) .

وهنا ان الحظر في هذا القانون قاصر على الأراضي  
الزراعية فقط وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والـ  
والصحراوية (١) .

ولا ينصرف الحظر في القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ الى الأراضي  
البنية والأراضي القضاة المدة للبنا ، داخل المدن والبلدات ،  
مادامت غير خاضعة لضريبة الاطيان . وقد نصت المادة ٢/ ١٥ على  
هذا بقولها : " ولا تعتبر أيضا زراعة في تطبيق أحكام هـ  
القانون الأراضي الداخلة في نطاق المدن والبلدات التي تبسرى  
عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المشار اليه ، اذا كانت  
غير خاضعة لضريبة الاطيان " (٢) .

ويشمل الحظر في ظل القانون المذكور الملكية الثابتة للأرض  
الزراعية وما في حكمها . كما يشمل كذلك ملكية الرقبة وحدها أو

(١) صرى هذا الحظر على ما يبعد من ملحقات الأرض الزراعية ،  
والتي لا يكون للجانب تملك ما يبعد عن هذه الملحقات .  
من ذلك مثلا ما قرره القضاء من أجراء مسكن الفلاحين ملحقا  
بالأرض الزراعية ( محكمة القضاء الإداري في ١٥ أبريل ١٩٥٨  
مجموعة أحكام مجلس الدولة ٣٥١٢ من ١٩٣ ) .

(٢) انظر مع ذلك القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ الخاص بتنظيم مسلك  
الاحاب للعقارات البنية والأراضي القضاة ، فيما سيلي .

حق الانتفاع وحده . هذا ما حددته النص في المادة الاولى من القانون . فهل يقتصر الحظر على ما أورد به الشرع في هذا الصدد من قصره على الملكية التامة والرؤية أو الانتفاع . أم انه يمتد الى الحقوق المبنية الاخرى اصلية كانت أم تبعية ؟

لا شك أولا في استحباب الحقوق المبنية التبعية لأنها وسائل ضمان تيسر على الدائن الحصول على حقه . ولهذا لا يمتد اليها الحظر .

اما بالنسبة للحقوق المبنية الاصلية الاخرى - غير الملكية والانتفاع - فما هو الحال - هل يعللها الحظر ؟ هل يمكن ان يكون للأجنبي حق استعمال او حق حكر ؟ (١) الواقع ان الحظر - اذا كان قد انصرف الى الملكية التامة او ملكية الرؤية او حكر الانتفاع - فان الشرع قد اراد ان يقف الحظر عند هذا الحد . ونرى تبعا لذلك ان يقتصر النص الخاص بالحظر على الحدود التي اورد ها . فلا يمتد الى غير ذلك . وحيث لا يوجد نص يحظر تظلم في نطاق الحاجات . بقا على الاصل . ولهذا يظل من التصور

---

(١) بالنسبة لحق السكنى ، وهو حق مبنى اصلي ، لا يتصور قيام هذا الحق بالنسبة للأراضي الزراعية . وكذلك الشأن بالنسبة لحقوق الارتفاق ، انه يتصور قيامها للأجنبي لأن الارتفاق حق يتقرر على تيار لمنفعة تدار آخر يملكه شخص آخر . ولما كان الاجنبي لا يملك ، فلا يتصور ان يكون له حق ارتفاق .



في هذا القانون ان يكون للاجنبي حق استعمال او حياض  
حركه مادام لم يحظرها نص آخر (١) .

واذا كان الحظر ينصرف الى الملكية التامة وملكية الرقبة  
او حق الانتفاع ، فانه لا ينصرف الى حالة قيام حق شخص للأجنبي  
على ارض زراعية ، كاستثمار الارض الزراعية .

نطاق تطبيق حظر تملك الاجانب للاراضي الزراعية من حيث الزمان :  
منذ صدور القانون السالف الذكر لم يحد للاجنبي ان يملك  
الاراضي الزراعية في مصر . وصري هذا الحظر بأثر ماعر منذ صدور  
القانون ، كما ينصرف كذلك الى ما كان قائما للأجانب من ارض زراعية  
وقت العمل بهذا القانون ( في ١٩ يناير ١٩٦٣ ) . ولم يقف الأمر  
عند هذا الحد ، بل ان المشرع قد طبق هذا القانون بأثر رجعي .  
اذ نظر الى التصرفات التي قام بها الاجانب في الفترة السابقة على  
صدور هذا القانون نظرة شك ، ولهذا لم يعتد بها الا اذا كانت  
قد تمت الى احد المصريين ، وثبته التاريخ قبل ٢٣ ديسمبر  
١٩٦١ (٢) . فقد نصت المادة الثانية من القانون على انه : " يعتد

(١) انظر مع ذلك : نعمان خليل جمعة : دروس في القانون  
الزراعي ( القاهرة ١٩٧٢ ) ص ٩٠ . حسام الاهواني : اصول  
القانون الزراعي ( ١٩٧٥ ) ص ٣٢ . رمضان ابو السمود :  
الوجيز في القانون الزراعي ١٩٧١ ص ٣٥٧-٣٥٨ .  
(٢) ويرجع ذلك ان رئيس الجمهورية كان قد ابان عن سياسة  
الدولة قبل الاجانب من ناحية حظر تملكهم للاراضي الزراعية  
وقد أدى هذا الى ان سارع الكثيرون منهم الى التصرف في  
اراضيهم الزراعية ، تنافيا لسريان القانون المزمع صدوره على  
تلك الاراضي . وقد تنبه واضعوا القانون الى ذلك ، فوضعوا  
نصا ينصرف الى التصرفات السابقة على تاريخ نفاذه ، وجها  
لذلك لم يعتد بتلك التصرفات وقت الارض على ذمة المتصرف  
الاجنبي ، وخضعت بالتالي لاحكام القانون .

في تطبيق احكام هذا القانون بتصرفات الملاك الخاضعين لأحكامه ،  
 ما لم تكن صادرة الى احد المتضمنين بجنسية الجمهورية العربية المتحدة  
 المتحدة ، وطبقة التاريخ قبل يوم ٢٣ من ديسمبر سنة ١٩٦١ " .  
 ومعنى ذلك ان التصرفات التي قام بها الاجانب غرضي  
 الاولى الزراعة ، والتي تمت بها يتمين أولا أن تكون ثابتة  
 التاريخ قبل ٢٣ ديسمبر ١٩٦١ : فإذا ما ثبت ذلك قبل التاريخ  
 المذكور ، كان التصرف نافذاً ، ولو لم يكن مسجلاً ، نشوت  
 التاريخ هنا كاف للاهداء بالتصرف .

ولكى تمت بهذا التصرف يتمين من جهة اخرى ان يكون  
 قد تم لصري ، وقد حدد المبرم ان يتم التصرف لصري ، ولمسل  
 هذا قد يثير التساؤل من جدوى هذا الشرط ، اذا ان التصرف اذا  
 تم لاجنبى فانه ستم المطولة الارض التصرف فيها لهذا الاجنبى  
 الى الدولة طبقاً للقانون ، الا أن قصر التصرف على الصريين فقط  
 له قيمة من ناحية استبعاد من عداهم من لا ينطبق عليهم قانون  
 الحظر وهم الفلسطينيون . ومعنى ذلك انه اذا كان التصرف قد تم  
 من الاجنبى الى فلسطينى ، فانه لا يمتد به ، وتظل الارض التصرف  
 فيها على ملك صاحبها ، ولا يقال في هذا الصدد ان الصريين  
 يعتبرون كالصريين في مجال تلك الاراضى الزراعية ، لأن المادة ٢٦  
 من القانون تنص على عدم اهداء تصرفات الاجانب " ما لم تكن  
 صادرة الى احد من المتضمنين بجنسية الجمهورية العربية المتحدة " .  
 ولا شك ان الفلسطينيين ، وإن تضمنوا بعض النوايا التي يقرها  
 القانون ، فانهم لا يتمين بالجنسية العربية ، إذ هم يعتبرون من

الاجانب ، رغم انه يجوز لهم التملك في ظل القانون المذكور .

وعلى ذلك فان التصرفات التي تمت من اجنبي الى مصر ،

وكانت ثابتة التاريخ قبل ٢٣ ديسمبر ١٩٦١ يعتد بها .

وبمع ذلك فاننا نرى انه يكفي للاعتداد بالتصرف الصادر

من اجنبي ان يكون ثابت التاريخ قبل العمل بالقانون . ذلك

ان ثبوت التاريخ ينفي عن التصرف شبهة التحايل على القانون ،

والثاني يمكن الاكتفاء بهذا الشرط للاعتداد بالتصرف في مواجهة

الاصلاح الزراعي ، بغض النظر عما اذا كان التصرف قد تم لمصري

ام لاجنبي (١) .

هل يتصرف حظر تملك الاجانب للأراضي الزراعية الى التملك عسري

طريق الميراث والرصة :

اذا كان القانون قد حظر على الاجانب تملك الاراضي

الزراعية على النحو السابق ، فان هذا الحظر ينصرف الى كل ما كان

يملكه الاجنبي عند العمل بالقانون او يتم اكتسابه بعد ذلك بمساعي

حبيب من احباب اكتساب الملكية سواء كان ذلك عن طريق التماثل (٢) .

(١) وقد اخذت محكمة النقض بهذا ، على الرغم من تطلب نصوص

القانون ان يكون التصرف لاجنبي ( انظر نقضه في مسمى ٢٨

مارس ١٩٢٢ طعن ٨٢ من ٣٧ ق . مجموعة النقض من ٩٢ .

(١٩٢٢) رقم ٨٤ من ٥٣٣ .

(٢) وتصر المادة ١٠ من القانون على ان كل عقد يراه بنسبته

ان يكسب اجنبي الملكية التامة او ملكية الرقبة او حق انتفاع به .

يكون باطلا ، ولا يجوز تسجيله ، ولكل ذي شأن ، وللثبابة العامة

طلب الحكم بالاطلاق . وعلى المحكمة ان تنفي به من تلقا نفسها .

ام كان ذلك بأى سبب آخر من اميحاب اكتساب الملكية كالتقصاد .  
 ولكن يثور الامر بالنسبة لاكتساب الارض الزراعية عن طريق  
 الميراث او الوصية . هل يحرم الاجنبى من الميراث والوصية ؟  
 يبدو ان القانون لا يحرم الاجنبى من التملك عن طريق الميراث او  
 الوصية . بمعنى ذلك انهم يجوز ان يرث ، وان يكون موسى له بأرض  
 زراعة . وضعنا لذلك تنتقل اليه الملكية على هذا الاساس . الا ان  
 الامر يقف هنا فقط عند مجرد الاعتراف بالحق فى الميراث او الوصية .  
 وتقيم الدولة بعد ذلك ، اى بعد ان تستحق الملكية للاجنبى بأحد  
 هذين الطريقين من طرق اكتساب الملكية ، بالاستيلاء على ما يملكه  
 الاجنبى ، نظير التعويض المقرر فى هذا الشأن (١) .

### ايلولة ملكية الاجانب الى الدولة بمقابل :

نصت المادة الثانية من القانون على ان " تنول الى الدولة  
 ملكية الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى القابلة للزراعة  
 والبور والصحراوية السلوكه للاجانب وقت العمل بهذا القانون هما  
 عليهما من المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة ، ولا شجاره وغيرهما  
 من الملحقات الاخرى المخصصة لخدمتها " .

ومن هذا النص يتضح ان ما ينول الى الدولة هو الاراضى  
 السلوكه للاجانب سواء كانت ارضا زراعية او ما فى حكمها من الاراضى  
 القابلة للزراعة والبور والصحراوية . ولم يقتصر القانون على ايلولة  
 الاراضى السابقة فحسب ، ولكنه اضاف الى ذلك ما يوجد على

(١) انظر المادة ١١ من القانون المذكور .

الارض من منشآت كالمخازن والحظائر ولا يوجد عليها من آلات ثابتة كالمكينات الثابتة ومن آلات غير ثابتة مثل جرارات الحراثة وأدوات الزراعة . فهذه كلها تعد عقارات بالتخصيص طالما كانت مخصصة من المالك لخدمة العقارات واستغلالها .

ويضيف النص الى ذلك الاشجار وغيرها من الملحقات الاخرى المخصصة لخدمة الارض . كل هذه وتلك تثول الى الدولة كما تثول ملكية الارض .

وتثول الارض الى الدولة مطهرة بما قد يكون عليها مسمن حقوق معينة تسمية وتستنزف قيمة الديون الضمنية من قيمة التمويض الذي يستحق على الدولة للمالك الاجنبي وفي حقه هذا التمويض . فاذا زادت الديون عن التمويض المستحق كان للدائنين الرجوع على الدين الاجنبي ، طبقا للقواعد العامة باهتار ان ذمة الدين تضمن الخطأ بدونه (١) .

هذا ويقضى القانون بأن للاجنبي الذي آلت أرضه السنين (٢) الدولة الحق في تمويض يقدر وفقا لاحكام قانون اصلاح الزراع.

\*\*\*

(١) انظر المادة ٦ من القانون المذكور .

(٢) انظر المادة ٢ وبها بعد ها من القانون المذكور .

### الفصل الثالث

#### الحد الأقصى لملكية الأرض الزراعية

- التطور الذي تم في هذا الموضوع - تحقيق الدراسة :

منذ أن صدر قانون الإصلاح الزراعي عام ١٩٥٢ حدد  
الشرع ملكية الفرد للأرض الزراعية بمقدار مائتي فدان . وقد تم  
ذلك بقانون الإصلاح الزراعي رقم ١٢٨ في ١٩٥٢/١/١ .

ثم صدر بعد ذلك القانون ١٧٢ لسنة ١٩٦١ فحدد الحد  
الأقصى لملكية الفرد من الأراضي الزراعية بمقدار مائة فدان .

وفي مرحلة تالية صدر القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ فحدد  
ملكية الفرد بخمسين فداناً .

أما بالنسبة لملكية الأسرة فقد صدر القانون ٢٤ لسنة  
١٩٥٨ يحدد ما بمقدار ٣٠٠ ( ثلاثمائة ) فدان . ولما صدر  
القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ خفض الحد الأقصى لملكية الأسرة  
فيجعله ٢٠٠ ( مائتي ) فدان بدلاً من ثلاثمائة .

وهذا يتضح أن الشرع يحدد ملكية الفرد في الأراضي  
الزراعية وما في حكمها من الأراضي ، في الوقت الحاضر بمقدار  
٥٠ فداناً وملكية الأسرة بمقدار ١٠٠ فدان .

أما بالنسبة للأراضي الصحراوية ، فقد كان يسرى على ملكيتها  
ما يسرى على ملكية الفرد وملكية الأسرة طبقاً للتحديد الأخير الذي  
أوردته المشرع في القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، إذ كانت المادة

الاولى من القانون المذكور تجعل الأراضي البر والأراضي الصحراوية  
في حكم الأراضي الزراعية . ولكن القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٨١ نص  
فإن الأراضي الصحراوية وضع نظاما خاصا بملك الأراضي .

ولهذا نعرض فيما يلي للحد الأقصى لملكية الفرد ، ثم لملكية  
الأسرة ، ثم نعرض لتطبيق الحد الأقصى بالنسبة للملكية الزراعية ،  
والاستثناءات من الحد الأقصى . ونعرض بعد هذا لأملولة الأراضي  
إلى الدولة وما يثار في هذا الشأن ، ثم نعرض أخيرا لمساوية  
القانون من تنظيم خاص بالأراضي الصحراوية .

### المبحث الأول

#### الحد الأقصى لملكية الفرد

تمهيد : قد لنا أن القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ لم يحدد  
حظر تملك الفرد لأكثر من ٥٠ هكتارا من الأراضي الزراعية وما نص  
حكمها من الأراضي البر والصحراوية . ونشير الكلام حول هذا  
الموضوع تحديدا نطاق الحظر من حيث الأملاك ، ثم من حيث  
الموضوع ، ثم من حيث الحقوق التي تدر على الأرض الزراعية وما نص  
حكمها .

#### أولا - نطاق الحظر من حيث الأملاك :

نصت المادة الأولى من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على  
أنه : " لا يجوز لأي فرد أن يملك من الأراضي الزراعية وما نص  
حكمها من الأراضي البر والصحراوية أكثر من خمسين هكتارا " .

ومن الواضح أن هذا النص ينصرف الى ما يمتلكه الفرد ،  
وهو الشخص الطبيعي ، ولا ينصرف الى الشخص الاعتباري ، خلافا  
لما فهم ما كانت تنص عليه القوانين قبل ذلك من كلاهما عن تحديد  
ملكية الشخص . وذلك هذا المعنى المقصود من كلمة "فرد" أن  
القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ تكلم عن ملكية الفرد وملكبة الأسرة .  
وهذا يؤكد ما قصد المشرع ، خاصة وأن القانون قد جرى في بعض  
مراحله على استعمال كلمة "شخص" (١) . وفي ظل مثل تسلكه

(١) انظر المادة الاولى من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢  
ان كانت تنص على انه : " لا يجوز لأى شخص . . . " كما صدر  
القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ واستبدل بالنص السابق النص  
الآتى : " لا يجوز لأى شخص ان يملك من الاراضى الزراعية  
أكثر من مائتى فدان . كما لا يجوز أن تزيد على ثلاثائة فدان  
من تلك الاراضى جملة ما يمتلكه شخص هو وزوجته وأولاده القصر"  
ومن الواضح ان هذا النص يستعمل كلمة شخص نفسى  
الحالة الاخيرة مقصد بها الشخص الطبيعي ، لأنه هو الذى  
تكون له زوجة وأولاد .

بعد وأن المشرع - حتى في المرحلة التى جرى فيها على  
استعمال كلمة "شخص" كان يقصد الشخص الطبيعي ، كما هو  
واضح من النص الوارد في قانون ١٩٥٨ وكما يتضح من قانون  
١٩٥٢ نفسه ان انه بعد ان تكلم في المادة الاولى في النص  
الاصلى عن شخص عاد وأورد استثناءات خاصة بالشركات  
والجمعيات بالنسبة للاراضى التى تستصلح ، والشركات  
الصناعية بالنسبة لما يلزم للاستغلال الصناعى ، والقيصر  
والجمعيات الزراعية السلمية ، والجمعيات الخيرية . ( تنظر  
المادة ٢٤ من قانون ١٩٥٢ ) . ( انظر مع ذلك : حسام الاهوانى  
( ١٩٧٥ ) ص ٥٢ حيث ينتقد استعمال كلمة "فرد" في قانون  
١٩٦٦ و ١٩٦٩ .



النصوص التي جرت على احتمال كلمة "شخص" كان يمكن الأحكام بها براء الاتجاه الذي ساد في الفقه المصري من صرف التحد يسد الوارد بالنسبة للشخص إلى الشخص الطبيعي والشخص المعنوي، إلا أنه منذ القانون ١٢٢ لسنة ١٩٦١، والذي بدأ يحتمل كلمة "فرد" بدلاً من شخص، ينبغي أن يصرف اللفظ إلى معنساء الحقيقي فقط، فلا ينصرف إلى الشخص المعنوي، خاصة وأن القانون يضع للأشخاص الاعتبارية أنظمة أخرى تضمنها في أطوار الاستثناءات التي أوردها القانون بالنسبة للحد الأدنى (١).

وعلى ذلك، فإنه ابتداءً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦١ (في ٢٣ يوليو عام ١٩٦١)، لم يعد من الجائز لأي فرد أن يمتلك أكثر من ٥٠ فدانا، ولا بهم أن يكون هذا الفرد قد بلغ رشده، أم كان قاصراً، متزوجاً أم أرملاً، مطلقاً، مسع

(١) ويؤكد هذا المعنى من أن المقصود هو الفرد وليس الشخص بصيغة طاعة حاجاً بالذكر الإضاحية للتعديل المسودد بالقانون ١٢٢ لسنة ١٩٦١ أن هذا التعديل قد تم تنفيذاً مع نفس الأغراض التي صدر من أجلها المرسوم بقانون رقم ١٢٨ لسنة ١٩٥٢، ومن أجل تحقيق أهداف الحكومة الاشتراكية في تحويل أكبر عدد من الملاك الزراعيين إلى مسسلاك، ومن أجل تحقيق مستوى لائق الصغار الفلاحين، ومن أجل توسيع قاعدة الملكية الزراعية والانتفاع بالأراضي الزراعية، وتقريب الفوارق بين الطبقات.

مراعاة ما ينص به القانون بالنسبة لملكية الاسرة على ما سنسرى .  
 وإذا كان الحد الأقصى لملكية الاراضى الزراعية وما فى حكمها قد  
 زيد فى قانون ١٩٦٩ متعلقا بملكية الفرد او بملكية الاسرة فانه  
 لا ينصرف الى الشخص المعنوى (١) .

يسرى هذا التحديد على الفرد وقت العمل بالقانون  
 كما يسرى على كل من يملك اكثر من هذا الحد وبالنسبة للمستقبل (٢) .

يسرى التحديد بالنسبة لما يملكه الفرد سواء كان يعقود  
 مسجلة ام يعقود عرفية ام بوضع اليد . فلا يلزم أن يكون سند الملكية  
 مسجلا . يؤكد هذا ما جاء فى اللائحة التنفيذية للمرسوم ١٧٨  
 لسنة ١٩٥٢ بالمادة الاولى من الزام كل مالك لأرض زراعية بتقديم  
 اقرار يبين فيه مساحة الارض . . وقد بين النص ان هذا الاقرار  
 يسرى ايضا على : " واضع اليد على ارض زراعية منزوعة كانت او هورا " .  
 ولو كان وضع يد يدوين سند او يستند غير ناقل للملكية او يستند  
 سجل ولم ينقل به التكليف متى كانت الأرض تزيد على ما نشتى  
 فدان " ( وفى الحد الاقصى فى البداية ) .

#### ثانيا : نطاق الحظر من حيث الموضوع :

قد تم فيها جيق ان المشرع قد حدد ما يملكه الفرد من  
 الاراضى الزراعية وما فى حكمها بقدر ٥٠ فدانا . ويتضح مما

(١) فى هذا المعنى : محمود جمال الدين زكى : القانون الزراعى

(١٩٧٧) ص ٢٢ بالهامش .

(٢) انظر فى هذا : محكمة النقض فى ٢٠ ابريل ١٩٦٤ مجموعنة

النقض ر ١٥ رقم ٩٣ ص ٥٧٧ .

أوردته المادة الأولى من القانون ٥٠ لسنة ١٦٩، أن الحظر يمتد إلى ما يملكه الفرد من الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والصحراوية .

وهذا لا ينصرف الحظر إلى غير هذا النوع من الأراضي . فلا ينصرف إلى أراضي البناء . كما قد منا . بل انه حتى بالنسبة للأراضي الصحراوية فقد وضع المشرع تنظيم جديدا بالقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ كان الهدف منه تشجيع استصلاح هذا النوع من الأراضي . وهذا يخرج الأراضي الصحراوية عن نطاق الحظر الذي نحن بصدده .

وعلى ذلك يبقى في إطار العظمى لنسبة لما يملكه الفرد الأراضي الزراعية والأراضي البور فقط . فلا يجوز أن يمتلك الفرد أكثر من خمسين فدانا . سواء تعلق الأمر بأرض زراعية أم بأرض مسجورة أو مشط معا (١) . أما ملكية أراضي البناء فلا تخضع لهذا القيد . وملكية الأراضي الصحراوية صارت تخضع للتنظيم الذي أوردته قانون ١٩٨١ بشأنها .

وإذا كان الحظر ينصرف إلى الأراضي الزراعية والأراضي البور ولا ينصرف إلى غيرها من الأراضي الأخرى على ما سبقه

(١) والأراضي البور هي الأراضي غير القابلة للزراعة إلا إذا تسم استصلاحها . وهي تختلف عن الأراضي الصحراوية . وسيوضح لنا ذلك أيضا عند كلامنا عن الأراضي الصحراوية فيما بعد . حيث تتحدد الأراضي الصحراوية فيما بعد . حيث تتحدد الأراضي الصحراوية من حيث موقعها .

فانه لا ينصرف كذلك الى غير الاراضى المذكورة من اشجار \* بقواته  
ام قاية كالباني والاشجار والنخل \*

ثالثا - نطاق الحظر من حيث الحقن التي ترد على الارض الزراعية  
والجور:

نصت المادة الاولى من القانون \* لسنة ١٩٦٩ على انه:  
" لا يجوز لأي فرد ان يشكك من الاراضى الزراعية وما في حكمها \*  
ومن هذا يتضح ان الحظر خاص بملكية الاراضى \* ومن  
المتعارف ان الملكية تغول صاحبها سلطة استعمال واستغلال  
وصرف بالنسبة لما ترد عليه \* واما كان الاستعمال والاستغلال  
تأخرن لبعض \* والنسبة لبعض \* فانه يقال لهذا الاخير  
مالك الزمة \* والى حيزها عناصر الملكية \* وغير ملكية ما حب الرقعة  
ملكية خاصة \*

ولما كان اللفظ الوارد في المادة الاولى من قانون ١٩٦٩  
قد ورد قائما \* ان عن على \* \* \* \* \*  
الاراضى \* فان هذا اللفظ لا يضر الى الملكية العامة \*  
ملكية الرقعة \* ان يعد الفرد مالكا في هذه الحالة او تلك \*  
والا كان النص ينصرف الى الملكية على هذا النحو فانه  
لا يخرج من ايدى \* \* \* \* \*  
كما لا ينصرف الى \* \* \* \* \*  
(١) انظر كذلك محمد لبيب شبيب المرجع السابق ص ١٩ \*

الشخصية . فلا ينصرف الحظر الى حق الانتفاع وحق الاستعمال  
والمكتسب . وحق الارتفاق . كما لا ينصرف الى كافة الحقوق المهنية  
التابعة من رهن واختصاص وامتياز الى الحقوق الشخصية اذا تعلقت  
بالارض الزراعية وما في حكمها ، وان كان يراعى ان قانون اصلاح  
الزراعى لا يميز " لأى شخص هو وأسرته (١) " . ان يجوز بطريق  
الايجار . . مساحة تزيد على ٥٠ فدانا فى الاراضى الزراعية وما فى  
حكمها . . ( انظر المادة ٣٧ من قانون ١٩٥٢ ) .

### المبحث الثانى

#### الحـد الأقصـى لمـلكية الأسـرة

تمهيد : لم يكن قانون اصلاح الزراعى ، منذ البداية ،  
يضع قيما على ملكية الأسرة ، وكان القيد ، وأردا فقط على ملكية  
" الشخص " ولكن القانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ عدل المادة الاولى  
من قانون ١٩٥٢ ، ووضع حدا أقصى مقداره ثلاثمائة فدان لما يملكه  
الشخص هو وزوجته وأولاد ، القصر . . وقد كان هذا هو أول تدخل  
لوضع حد أقصى لملكية الأسرة ، وتوالى تدخل المشرع بعد ذلك  
فى هذا الصدد ، لوضع حد أقصى .

ولهذا نعرض أولا للحد الأقصى لملكية الأسرة ، ثم نحدد  
المقصود بالأسرة ، وما يترافى هذا العدد من مسائل تتعلق بمركز  
الزوجة والأولاد القصر . ونعرض لكل ذلك فيما يلى :

---

(١) والمقصود هنا الشخص الطبيعي .

## أولا - الحد الأدنى لملكية الأسرة والتطبيقات :

بمقتضى المادة ١٧٨ من القانون رقم ١١٥٨ لسنة ١٩٥٢ لم يحدد أي تحديد لملكية الأسرة . وفي طر ١١٥٨ صدر القانون رقم ٢٤ يضيف إلى المادة الأولى من المرسوم ١٢٨ أنه " لا يجوز أن تزيد على ثلاثة أقدان من الأراضي الزراعية جملة ما يملكه شخص هو زوج أو زوجه أو أسرة . إذا ألت الأسرة الزوج أو الزوجة بعضهم بطريق التملك . وإضاف القانون أن هذا المقتضى لا يبرى على الحالات التي تحتلها العمل بهذا القانون ( عل به في ٢٩ أيلول ١٩٥٨ ) .

وهذا لأن ما قبل القانون المذكور لا يبرى . ولكن منذ العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ يبرى المظهر في كسبان التجاوز بطريق التملك ( كسرة أو جزء ) . فإذا كان التجاوز بسبب آخر كالزوجة أو الوصي أو الظاهر . فإن المظهر لا يبرى وبقي الترادف ثابتة .

وفي طر ١٩٦١ صدر القانون ١٢٧ وأورد حكمة جديدة التي به النص السابق . وجعل الحد الأدنى لملكية الفرد ٥٠ أقدان . ولم يعرض لملكية الأسرة . وهذا لأن النص الجديد إذا كان قد النص النص السابق فإنه لم يرد تنظيم لملكية الأسرة . وهذا الم

يعد هناك عند أقصى ملكية الأسرة منذ القانون المذكور (١) .

وقد ظل الأمر كذلك إلى أن صدر القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩  
فمنه في المادة ٢/١ منه على أن الحد الأقصى لملكية الأسرة  
لا يتبين أن يتجاوز ١٠٠ دنانير أما عن ملكية الفرد فلا يتبين  
أن يتجاوز ٥٠ دنانير بحيث لا تتجاوز ملكية الأسرة كلها  
١٠٠ دنانير .

### ثانيا - القصد بالأسرة :

إذا كانت المادة الأولى من قانون ١٩٦٩ قد حددت  
بامتلاك الأسرة من الأراضي الزراعية بقدر ١٠٠ دنانير فمما  
المادة ٢ من القانون قد بينت القصد بالأسرة في حدود تطبيق  
هذا القانون ، نصت على أن " تشمل الأسرة الزوج والزوجة والأولاد  
القصر - ولو كانوا متزوجين - وذلك بمراعاة القواعد الآتية :  
( أ ) بحسب ضمن أسرة الزوج أولاد القصر من زواج سابق ،  
( ب ) إذا كان الزوج متوفا ، فتعتبر زوجته وأولادها القصر من أسرة  
قائمة بذاتها ، ما لم تكن الزوجة قد تزوجت بعد ، فهتعتبر  
هؤلاء الأولاد القصر مكونين لأسرة مستقلة " .

وبحسب ملكية الأسرة عند تطبيق أحكام هذا القانون على  
أساس الحالة المدنية لأفرادها التي كانوا عليها يوم ٢٣ من يوليو  
١٩٦٩ ، كما لا يمتد بالزواج إلا إذا كان ثابتا بوثيقة رسمية حسب  
هذا التاميم .

هذا ما نص عليه القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٦ بقصد تحديد  
 المصروف بالأسرة عند تطبيق الحد الأقصى لملكية الأسرة في قانون  
 الإصلاح الزراعي.

وأول ما لاحظ على محدد المصروف بالأسرة في تطبيق  
 تطبيق قانون الإصلاح الزراعي هو أن المصروف يخصص للأسرة بمعنى  
 خاصا يختلف عن المعنى الذي أورد المصنف في المادة ٣٩ مدني  
 والتي نص على أن " (١) تكون أسرة الشخص من ذوي نسبته  
 (٢) يعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل مشترك " .

وهو ومن نص القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٦ أنه يخصم الأولاد  
البالغين من هذه الأثر بالنسبة لتطبيق قانون الإصلاح  
 الزراعي . وبما أنه لا يكون لكل منهم أن يصور ما لا لأرض زراعية  
 تصل إلى ٥٠ فانا ، بالم يترج تكون أسرة .

أما الأولاد القصر ، فاعلم يعتبرون أعضاء في الأسرة طبقا  
 لما يصرح به نص القانون ، وهم يدخلون في هذه الأسرة ، ولو كانوا  
 متزوجين . ويتصرف هذا إلى الابن القاصر ولو تزوج ، حيث يستعمل  
 هذا في أسرة أبه ، وإلى الأبنة القاصرة ، حتى ولو تزوجت  
 إذ تظل ضمن أسرة أبها . هذا ما يوضح من النص الذي يدخل  
 الأولاد القصر ضمن الأسرة ، ولو كانوا متزوجين .

وعلى هذا فإن الابن القاصر الذي يتزوج لا يكون مع زوجته  
 أسرة مستقلة ولو كانت زوجته بالغة ، وأبنت القاصر التي تتزوج تظل  
 ضمن أسرة أبها . ولا تكون أسرة جديدة مع زوجها ولو كان بالغا .



كما أنها لا تدخل في أسرة والد زوجها ، ولو كان هذا الأخير قاصرا .

والواقع ان هذا الحكم الذي نص عليه القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ والذي يدخل الاولاد من الجنسين في أسرة أبهم اذا كانوا قسرا ، ولو كانوا متزوجين ، إنما هو حكم خاص بتطبيق الحد الأقصى لما تملكه الأسرة فقط (١) ، أما في خارج هذا النطاق الذي حددته

(١) وهذا الحكم الذي أوردته القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، يخرج عن الأصل العام في صدد تكوين الأسرة ، ويخيف على سبيل الاستثناء ، الاولاد القصره الى أسرة أبهم ، حتى يحميهم ، فالأصل العام أنه بالزواج تتكون من الزوجين أسرة مستقلة ، منفصل الزوجان اللذان يكونان الأسرة الجديدة عن أسرة والديهما .

والواقع ان تحديد الأسرة على المعنى الوارد في قانون ١٩٦٩ لا ينطبق الا في المجال الذي قصد فيه تطبيق هذا القانون باخبار ان يورد فيه يحد نعا خاصا ، ينطبق أولا اذا أثر امر تطبيق هذا النص ، ولا يكون الامر كذلك الا بصدد تطبيق نظام الحد الأقصى للملكية في قانون اصلاح الزواج . فاذا لم يتملق الأمر بتطبيق حكم قانون اصلاح الزواج في هذا الصدد ، فإن الأصل العام ينطبق ، ويدخل الاولاد القصر الذين يتزوجون في الأسرة الجديدة ، ويستقلون عن أسرة والديهم .

ولعل في هذا ما يجعلنا نهدى ما اتجه اليه بعض الفقهاء من امكان اخبار الزوجة القاصر عنها في اسرتها ، ذلك ان الوضع المعادى هو اخبارها عنها في أسرة زوجها بالسرطان ، ومع ذلك فانها - بصدد تطبيق المادة ٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، بشأن الحد الأقصى لملكية الأسرة - تعتمد ، وعلى سبيل الاستثناء ، وهي خصيصية هذا النص فقط ، على / .

القانون، فانه يترتب على الزواج تكون أسرة، ولو كان أحدهم  
الزوجين قاصراً، انه يخرج بالزواج من عداد أسرته الأصلية أى  
أسرة الأب .

ومن اجل هذا نأخذ اننا اريد حسب ما تملكه أسرة معينة،  
في المعنى العام، لاصطلاح أسرة، لا يدخل فيه ما تملكه الزوجية  
او الزوج القصر، ولكن ما تملكه أى شئها بحسب مع أسرة والسند  
أى شئها، أى وله الزوج الأصغر .

هنا ينبغي أن يذكر أن الأولاد القصر يطلون باعتبارهم  
في أسرة أبيهم، ولو تزوجوا وهم يطلون كذلك حتى ولو كانوا من  
زواج متعدد، إذ يكون الزوج مع زوجاته وأولادهم منهن أسرة  
واحدة . يظل الأمر كذلك حتى ولو طلقوا بعض زوجاته أو كلهن،  
أو في حالة وفاة الزوجة أو الزوجات . فطلاق الزوجة يخرجها من  
أسرة زوجها (١) . يظل أولادها فيها ضمن أسرته . وهذا  
لمصرحة به المادة ٢/١ من القانون ٥٠٠ التي نصت على أنه " بحسب  
ضمن أسرة الزوج أولاد القصر من زواج سابق " . وهذا لا يتبع  
الأولاد أسهم البطالة كما لا يتبعون أسرة أبيهم ( جدهم لأبهم )  
في حالة ولادتها . نفس حالة وفاة الزوجة أو الزوجات لا يؤثر وهذا

٢٠٦٠ من أسرة أبيها ( انظر: مجلة الأحوال: (١٩٦٥) ص ٦١ و  
٢٠٦٢ . ولكن ذلك لا يحدد علاقة (١٩٦٧) ص ٢٤-٢٥ ) .

لإيجاز في أسرة والدهما عند تطبيق قانون الإصلاح الزواجي  
لا يخرجها عن الأسرة زوجها .

(١) وقد كان الانعزال الجسدي الذي الملائم للمسيحية  
أكثر تطبيقاً في هذا النظام، فانه أن الانفصال الجسدي لا ينهي  
الرابط الزوجية، وبالتالي لا تخفى الزوجة عن أسرة زوجها .

على بقا أسرة زوجها ، بما في ذلك الاولاد القصر ضمنه ، ان طبقا  
لنص المذكور بعد هؤلاء الاولاد من زوج سابق للزوج .

وهو الامر في حالة وفاة الزوج : نصت المادة ٢/ب مسنن  
القانون ٥٠ على انه " اذا كان الزوج متوفيا ، فمعتبر زوجته  
وأولادها القصر منه أسرة قائمة بذاتها " . وعلى ذلك يعتبر الاولاد  
القصر وأبهم أسرة مستقلة .

ويؤخذ من النص السابق انه اذا كانت الزوجة وأولادها  
القصر يكونون معا أسرة مستقلة ، فانه اذا كان الزوج المتوفى قد  
ترك اكثر من زوجة ، تكون كل زوجة مع اولادها القصر أسرة مستقلة  
في اطار تطبيق المادة ٢ سالفة الذكر . اي ان كل ارملة تكون مع  
اولادها القصر أسرة مستقلة .

وهذا كله اذا ظلت الارملة دون زوج . فاذا تزوجت الارملة  
بعد وفاة زوجها ، فان المادة ٢/ب سالفة الذكر تنص بأن " يعتبر  
هؤلاء الاولاد القصر مكونين لأسرة مستقلة " . وهذا يمسد الاولاد  
القصر الذين يتوفى والدهم ويتزوج أبهم بعد وفاته ، مكونين لأسرة  
مستقلة . يظل الاولاد القصر كذلك ، حتى في حالة وفاة الأم .

واذا توفي الزوج ، وكانت الزوجة قد طلقت حال حياته  
فان اولاد القصر يكونون أسرة مستقلة . وفي هذه الحالة لا تنقسم  
اليهم الزوجة ( أبهم ) التي طلقت حال حياة أبهم .

هذا . وهو الكلام حول مركز الزوجين القاصرين : قد يكون  
كل من الزوجين قاصرا ، ماذا يكون الحكم ؟

قد منا أن الزوج القاصر يدخل ضمن أسرة أبه، وكذلك الشأن بالنسبة للزوجة القاصرة إذ تدخل كذلك في أسرة أمها، ونسحق المادة ٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ صرح في هذا الخصوص :  
 إذ طبقاً لهذا النص تشمل الأسرة " الزوج والزوجة ، والأولاد القصر ولو كانوا متزوجين " .

وإذا تلقى الزوجان القصران أولاداً ، فإن أولادهما يدخلون في أسرة أبهم ، وهي أسرة الجد لأب .

#### تحديد ملكية الأسرة بحالة أفرادها في ٢٣ يوليو ١٩٦٩ :

نصت المادة ٢قرة الأخيرة من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على أن : " تحسب ملكية الأسرة عند تطبيق أحكام هذا القانون على أساس الحالة المدنية لأفرادها التي كانوا عليها يوم ٢٣ من يوليو ١٩٦٩ . كل لايمتد بالزواج إلا إذا كان ثابتاً برؤية زواج رسمية حتى هذا التاريخ " .

ومن هذا النص يتضح أنه ينهض الوقوف لدى الحالة المدنية لأفراد الأسرة في التاريخ الذي حددته النص ، وهو تاريخ ٢٣ يوليو ١٩٦٩ . ولما كانت الأسرة - في تطبيق أحكام هذا القانون - تشمل الزوج والزوجة والأولاد القصر ، ولو كانوا متزوجين ، على التحديد الذي تنكبنا عنه فيما سبق ، فإنه ينبغي أن يكون تحديد الملكية للأسرة على أساس حالة أفرادها في التاريخ المذكور دون إحداء بل يفسراً بعد ذلك .

وعلى ذلك إذا تغيرت الحالة المدنية لأي من أعضاء

الأسرة ، فانه لا يمتد بهذا التفسير ، فيما نسبته للنزح والزوجة  
 البالغين مثلا ، تتحدد الملكية في التاريخ المذكور ، ولو توفي أحد هما  
 في اليوم التالي للعمل بالقانون المذكور ، وكذلك الامر في حالة  
 ما اذا طلق الزوج زوجته .

واذا كان هناك اولاد قصره يحدون كذلك ، ولو بلغوا سن  
 الرشد في اليوم التالي . واذا كان الزوج متوفيا ، وكانت زوجته  
 وأولادها القصره يكونون جميعا أسرة قائمة بذاتها في التاريخ  
 المذكور ، تتحدد الملكية في هذا التاريخ ، ولو تزوجت الزوجة نسي  
 اليوم التالي .

وقد اهتم القانون باثبات الزواج عند النظر الى ملكية الأسرة .  
 ذلك انه اذا كان من الجائز عرفا ان يمتد الزواج دون وثيقة رسمية  
 الا انه في صدد اثبات الزواج في مجال ملكية الأسرة هنا ، قصد  
 استلزام القانون - للاعداد بالزواج - ان يكون ثابتا بوثيقة رسمية ،  
 عند التاريخ المذكور . وقد قصد من تطلب الوثيقة الرسمية قطع  
 السبل المم التحايل على تطبيق احكام قانون اصلاح الزواحي عن  
 طريق عقود الزواج المرفقة .

... واذا كان القانون قد حدد ملكية الأسرة بمقتضى ان نسي  
 تاريخ ٢٣ يوليو ١٩٦٩ ، على اساس الحالة المدنية لأفرادها نسي  
 التاريخ المذكور ، فليس معنى ذلك ان يستمر الوضع على هذا النحو  
 الى ملاساية ، ولكن الهدف هو تسوية الملكية في التاريخ المذكور  
 فقط . فاذا حصل تغير لاحق في حالة الاشخاص المدنية ، فانهم

يعتد به . وعلى ذلك لو كان الزوج قد توفي قبل القانون وتترك  
 زوجة وأولاداً نصراً ، والثالث اجبراً فيكون لأسرة لها التملك الى  
 مائة ندان ، فانه اذا ماتت زوجة بعد ذلك ، يكون اولادها  
 أسرة مستقلة ، ويكون هي مع زوجها الجديد أسرة اخرى لها  
 ان تملك مائة ندان كذلك يدخل فيها ما كانت تملكه الزوجة من قبل .  
 وكذلك الشأن بالنسبة لمن كان قاصراً من أبناء الأسرة اذا تزوج بعد  
 البلوغ ، فانه يكون مع زوجته أسرة لها ان تملك الى مائة ندان .

### المبحث الثالث

#### تطبيق الحد الأقصى بالنسبة للملكية الزراعية

تمهيد : ينص من نص المادة الاولى من القانون ٥٠ لسنة  
 ١٩٦٩ انه نص أمره يتعلق بالنظام العام ، انه يقضى بأنه لا يجوز  
 ان يملك الفرد أكثر من خمسين نداناً ، كما لا يجوز ان تزيد ملكية  
 الأسرة على مائة ندان ، من الاراضي الزراعية وما في حكمها . يقضى  
 النص بأن كل تعاقد ناقل للملكية يترتب عليه مخالفة هذه الاجسام  
 يعد باطلاً .

وإذا كان النص يتعلق بالنظام العام ، فان حكمه ينطبق  
 بأثر مباشره بحيث لا تزيد ملكية الفرد او الأسرة من الحد المقرر ،  
 كما انه يسرى بالنسبة للمستقبل ، فلا يجوز ان يملك الفرد او الأسرة  
 ما يزيد عن هذا الحد الأقصى ، بحيث يبطل كل تعاقد يترتب عليه  
 مخالفة هذا الحد ، ولا يجوز تمسكه .

وهذا يشترط الأمر بالنسبة لتطبيق الحد الأقصى على الملكيات

التي كانت قائمة عند العمل بالقانون ، كما يشترط ذلك بالنسبة  
للمستعمل .

### المطلب الأول

تطبيق الحد الأقصى على الملكات القائمة عند العمل

بالقانون في ٢٣ يوليو ١٩٦٩

— تملك الدولة للزيادة من الحد الأقصى :

يتوجب على تطبيق الحد الأقصى للملكية على الأفراد والاحتراف  
التي كانت تملك أكثر من هذا الحد وقت العمل بالقانون ٥٠ لسنة  
١٩٦٩ في ٢٣ يوليو ١٩٦٩ أن تصبح الزيادة ملكة للدولة .

وقد نصت المادة ٦ من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على  
أن : " تستولي الحكومة خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا  
القانون ، على الأراضي الزراعية من الحد الأقصى للملكية المقررة  
وفقاً لأحكام المواد السابقة " .

يتضح من هذا النص أن ما يزيد عن الحد الأقصى للملكية  
الفرد أو الأسرة ، يتحول إلى الدولة ، هذا هو مضمون الآثار العامة  
لنص . وتكون الأولوية للقدرة الزراعية بحكم القانون حتى توافق  
الزيادة . ويقترح حد وثباتها منذ تاريخ العمل بالقانون في ٢٣ يوليو  
١٩٦٩ . ويكون الأمر كذلك حتى ولو لم يتم تعيين من يجري عليهم  
القانون للقدرة الذي يتحول إليهم أو يتحول إلى الدولة . وإذا كان  
القدرة الزراعي يتحول إلى الدولة من التاريخ المذكور ، فإنه لا يكون من  
حق البالد أن يتم صرف في هذا القدرة الزراعي .

وقد صرحت المادة ٢/٦ من القانون رقم ٥٠ في هسندا  
العدد أنه : " وفي جميع الاحوال يعتبر الاستيلاء قائما قانونيا  
من تاريخ العمل بهذا القانون، مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلي .  
وتعتبر الدولة مالكة لتلك الارض ابتداءً من ذلك التاريخ ؟

ومن هذا النص يتضح ما سبق لنا بمانته من ان ملكية الدولة  
للقدر الزائد عن الحد الاقصى تنقضي من تاريخ العمل بالقانون كما  
يعتبر الاستيلاء قائما كذلك من الناحية القانونية، من تاريخ العمل  
بالقانون، حتى ولو لم يتم الاستيلاء بالفعل .

ولا تتصور صعوبة ما اذا لم يكن المالك قد تصرف قبل العمل  
بالقانون، ولكن اذا كان المالك قد قام بتصرفات في القدر الزائد  
ماذا يكون الحكم ؟ يفرق هنا بين التصرفات الثابتة التاريخ وغيرها .

#### التصرفات الثابتة التاريخ :

اذا لم يكن المالك قد تصرف في ملكه الذي يهيئه عن الحد  
الاقصى، فان هذا القدر يمثل الى الدولة اجبارا من التاريخ الذي  
حدده المشرع .

فاذا كان قد تم تصرف سابق على التاريخ المذكور، ونسب  
شهره وفقا للقانون عن طريق التسجيل قبل هذا التاريخ، فان اى  
قد تم التصرف فيه لا يثير صعوبة طالما تم شهره بالتسجيل قبل  
٢٣ يوليو ١٩٦٥ . ولكن اذا لم يكن المتصرف مسجلا قبل هسندا  
التاريخ، فالاصل انه لا يحتج به، اذ تظل الملكية على اسم المتصرف،  
فلا تنتقل الى المتصرف اليه الا بالتسجيل .



وبعد ذلك فقد وضع المشرع في هذا الموضع حكماً خاصاً للاعتداد بالتصرفات العقارية متى تمت على قوائم الميراث العقارية من حيث تطلب التسجيل لنقل الملكية . سواء فيما بين المتعاقدين وبينها وبين الغير . فأورد في آخر المادة ٦٥ من القانون ٥٠ التمسح التالي :

° ولا ينفذ في تطبيق أحكام هذا القانون بالتصرفات الملاك السابقة . ما لم تكن تابعة التاريخ قبل العمل به .°

وبهذا وضع المشرع معياراً خاصاً للاعتداد بالتصرفات قبل العمل به . وهو تاريخ التصرف قبل العمل بالقانون . إلا أن تطبيق هذا المعيار لا يكون إلا في خصوص تطبيق هذا القانون فقط عند النظر في تصرفات الملاك وسريانها قبل الدولة . ما عدا ما عدا الدولة من الغير في هذه الخصوصية . فقط . تطلب للاعتداد بالتصرفات قبل الدولة فيما يورث على الحد الأقصى للملكية . أن تكون التصرفات تابعة التاريخ . وسابقة على تاريخ نفاذ القانون .° لسنة ١٩٦٩ .  
وأما تاريخ يكون بأحد الطرق المقررة قانوناً (١) .

وقد هدف المشرع من وراء هذا النص إلى اعتماد أنسب التصرفات التي تكون قد أبرمت بقصد التحويل على أحكام القانون . فأذا تحقق وجود تاريخ ثابت للتصرفات العقارية قبل ٢٢ يوليو ١٩٦٩ . اعتد بالتصرف . ولا فان أي تصرف غير ثابت التاريخ قبل تاريخ المذكور لا يعتد به . وحيثما لذلك يظل المبدأ الذي تمسك

(١) انظر المادة ١٥ من قانون الامتياز .

فهمة التصرف على ذمة المصرف ، ودخل في حساب ما تستولي عليه  
الدولة باعتباره أحد من الحد الأقصى .

على انه اذا كان لا يعتقد بالتصرف غير ثابت التاريخ على  
النحو السابق ، وظل الساحة المصرف فيها على ذمة المصرف عند  
احتساب ما تستولي عليه الدولة ، فهل يكون مثل هذا التصرف عد بسم  
الأثر في ذاته ؟

اذا كان التصرف قد تم صحيحا طبقا لما يتطلبه القانون بهذا  
انعقاد التصرفات فانه لا يمكن القول بطلانه ، وكل ما هنالك انفسه  
اذا كان غير ثابت التاريخ ، يظل القدر المصرف فيه على ذمة المصرف  
عند احتساب القدر الزائد الذي سيؤول الى الدولة . وبعبارة اخرى  
التصرف يظل قائما في العلاقة بين طرفيه ويكون للتصرف ان يحتسب  
القدر الذي تصرف فيه بحقه غير ثابت التاريخ ضمن ما يستحقه لنفسه  
في حدود ما يسمح له القانون باستحقاقه . وهذا ينفذ التصرف بين  
طرفيه . هذا من الحالة التي يقر فيها التصرف اجبارا بالتصرف فيه  
بحقه غير ثابت التاريخ ضمن القدر الذي يجيز له القانون الاحتفاظ به  
في نطاق الحد الأقصى .

لكن ما الحكم اذا لم يختار المصرف القدر المصرف فيه على النحو  
السابق ضمن الساحة المحتفظ بها ؟ يؤدى تطبيق القانون في هذا  
الصدد ( م ٦ ) الى ان القدر المصرف فيه ، والزائد عن الحد  
الأقصى عند نظام القانون ، سيؤول الى الدولة . وبعبارة اخرى  
على المصرف تعهد التزاع بنقل الملكية الى المصرف اليه .

وقد ذهبت محكمة النقض في هذا الصدد الى أن استحالة التنفيذ بسبب استيلاء الاصلاح الزراعي على العقار، ترجع الى سبب اجنبي، وبالتالي يفسخ العقد، طبقاً لما قضى به المادة ١٥٩٢ من قانون من تلقاء نفسه، وضمن على المالك ان يرد الثمن الذي تم دفعه، الى المشتري، وتحمل تبعه هذه الاستحالة، باختياره الذي يسبب بالتزام بنقل الملكية، ولا يجده في ذلك الاذمة بأن المشتري قد اعمل في تسجيل العقد او في اهلاك تاريخه (١).

### ٢- التصرف لأعضاء الاسرة الواحدة - توفيق الاوضاع :

قد تزيد ملكية الفرد داخل الاسرة على ٥٠ فدانا، او تزيد ملكية الاسرة على ١٠٠ فدان ولا يجاوز ملكه اي فرد فيها ٥٠ فدانا، ولهذا عرض القانون لصور مختلفة اجاز فيها لافراد الاسرة ان يحددوا توزيع ملكيتها فيما بينهم، بشرط ألا يبقى في ملكية اي فرد من افرادها اكثر من خمسين فدانا، وأن تظل ملكيتهم مجتمعة في حدود الطائفة فدان.

وفي هذا الصدد عرضت المادة ٤ من القانون ٥٠ لمنسوبة ل١٩٦٩ لـ ١٢٦٩ : حالة توفيق الاوضاع داخل الاسرة - كمل اجساد للجد ان ينقل الى اخفاده القصر من ولده الذي توفي جال حياته ملكية بعض الارض الزراعية في حدود ملكاوا يستحقونه من وحيثية واجبة - فنعرض لهاتين الحالتين : حالة توفيق الاوضاع داخل الاسرة وحالة تصرفات الجد الى اخفاده .

(١) انظر هذا : نفس مدعي في ١٦ فبراير ١٩٧١ من ٢٢ رقم ٢٢٨٨ . وكذلك : ٢ مارس ١٩٧١ من ٢٢ رقم ٤٠ من ٢٤٤ . وكذلك : ٥ ابريل ١٩٧٢ من ٢٨ رقم ١٥٦ من ١٠٩ جاسة طاعة محترمة ٨ و ٩ و ١٠ من ٢١٢ - ٢١٣ .

### أولا - تزويج الاضام داخل الأسرة :

نصت المادة ١/٤ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على انه :  
 " يجوز لأفراد الأسرة التي تجاوز ملكيتها او ملكية احد افرادها  
 الحد الأقصى المنصوص عليه في المادة الاولى ، ان يوفقوا  
 اوضاعهم في نطاق ملكية المائتة فدان التي يجوز للأسرة تملكها  
 بالطريقة التي يرتقونها بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال سنة  
 شهور من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون ، وعلى ألا تزيد ملكية  
 أي فرد منهم على خمسين فدانا " .

يتضح من هذا النص ان المشرع قد رغب في ان يعاد التوزيع  
 بين اعضاء الأسرة بحيث تصحح الاوضاع بين ما قد يملكه الفرد داخل  
 الأسرة ، وما تملكه الأسرة في مجموعها ، حتى تتشبع الاوضاع الجديدة  
 بعد اعادة التوزيع ، مع الحد الأقصى لملكية الفرد او ملكية الأسرة .

### - الصور التي يشر فيها امر التصحيح :

قد يملك احد افراد الأسرة اكثر من ٥٠ فدانا ولكن ملكية  
 الأسرة لاتصل الى مائة فدان . وقد يزيد ما تملكه الأسرة على ١٠٠  
 فدان يملكه احد افرادها ما يجاوز ٥٠ فدانا . وقد يزيد ما تملكه  
 الأسرة مجتمعة على ١٠٠ فدان ولكن ما يملكه الفرد فيها لا يجاوز  
 ٥٠ فدانا .

في كل من الصور الثلاثة اذا كانت ملكية الأسرة او ملكية احد  
 افرادها تجاوز الحد الأقصى ، فان لهم ان يوفقوا الاوضاع ، بشرط  
 ألا يبقى من ملكية الفرد اكثر من ٥٠ فدانا ، ولاتتجاوز ملكيتهم

مجتمعين ١٠٠ عدان .

فإذا كانت ملكية الأسرة اقل من ١٠٠ عدان ، وزاد ما يملكه  
أحد أفرادها على ٥٠ عدانا ، يتم التصرف في القدر الزائد إلى من  
يملكون اقل من ٥٠ عدانا ، مع التزام الحد الأقصى لملكية الفرد .

وإذا كانت الأسرة تملك أكثر من ١٠٠ عدان ، فإنه يستلم  
فصرف من تزيد ملكيته على ٥٠ عدانا إلى الباقين ، ويتم التراضي  
بينهم على الأرض التي يحتفظون بها ، وتستولى الدولة على القدر  
الزائد عن المائة عدان .

وفي الحالة الثالثة ، لما كانت ملكية الفرد لا تتجاوز ٥٠ عدانا ،  
فإن التراضي يتم حول ما يحتفظ به ، وتستولى الدولة على القدر  
الزائد عن المائة عدان .

#### عروض توفيق الاضام داخل الأسرة :

لكي يتم توفيق الاضام يتمين توافر شروط معينة نصت عليها  
المادة ٤ من القانون رقم ٥٠ .

(١) فهلزم أولاً أن يتم توفيق الاضام بين أفراد الأسرة بالطريقة  
التي يقرنها ؟

يوضح من نص القانون في هذا الصدد ، طريقة التراضي  
على الطريقة التي يتم بها توفيق الاضام ، وهذا بخلاف التساؤل :  
هل يكون التراضي بين أفراد الأسرة سميماً ، أو بين من يملكون  
الأمر فقط ، هم الذين قد خدوا ملكيتهم الحد الأقصى ومنس

يتم التصرف بهم لأنهم لا يصلون إلى الحد الأقصى، أم أن الضئيل هو تراخي جميع أفراد الأسرة ؟

انقسم الرأي بين رجال القانون في هذا الصدد بالنسبة للتراخي المطلوب، هل ينمقد باجتماع الأسرة، أم أن الاجماع غسير مطلوب وذلك في الحالة التي لايزيد فيها مجموع ممتلكه الأسرة على مائة فدان، ولكن يزيد ما يملكه احد افرادها عن خمسين فدانا، ويكون مطلوها في الحالتين الآخرين حيث يزيد ما تملكه الأسرة عن مائة فدان. كما ذهب رأى ثالث الى القول بأن شرط الاجماع الذي يقال به في هذا الصدد غير وارد في القانون، ولما كانت هناك حاجة تدعو الى تغييره (١).

ونحن نرى في هذا الصدد أن القانون يتطلب اجماع افراد الأسرة. وهذا واضح أولا من نص المادة ٤ نفسه الذي يتكلم عن توثيق الاوضاع في نطاق ملكية المائة فدان التي يجوز للأسرة تملكها، دون تفرقة بين حالة تجاوز ملكية الأسرة او ملكية الفرد الحد الأقصى. فضلا عن ذلك فإن كلمة "يرتضيونها" الواردة في المادة ١/٤ جاءت عامة تنصرف الى افراد الأسرة جميعهم سواء منهم من تزيد ملكيته على ٥٠ فدانا او من لم يكن كذلك.

(١) انظر في مطلب الاجماع بمقفة عامة : احمد سلامة : المرجع السابق (١٩٧٧) ص ٧٩ وللمعدها : وفي ان الاجماع غسير مطلوب في الحالة المشار اليها في المتن : حسام الاهواني : ص ١٠٨ - ١٠٩ . وفي الرأي الاخير : رمضان ابوالمجدد : القانون الرابع ط (١٩٧٩) ص ٢٢٢ ، وكذلك : حسام الاهواني : ص ١٠٨ .

والإضافة إلى ما تقدم فإن تطلب الاجتماع هو ما يتعلق بمسح  
أرادة المفرع ، خاصة وأن الأعمال التحضيرية تقر ذلك ، فقد تطلب  
المذكرة الإيضاحية أن يتم ذلك التوفيق بإجماع جميع أفراد الأسرة  
في مفهوم قانون الصلاح الزراعي .

(٢) يلزم تأنيها بالنسبة لتوفيق الاوضاع ان تتم بموجب تصريعات  
قانونية ثابتة التاريخ :

وتوضح من هذا ان المفرع يكتفى هنا بانتهاء التأسيس  
للتصريفات . فلم يشترط التسجيل . وفي هذا تمييز على ذوي الشأن .  
ومراعاة لتفادي ما قد يحتمل التسجيل من عبات تعجز اطاقه في الد  
التي تقررها لتوفيق الاوضاع بين اعضاء الأسرة ، وفي الستة اشهر  
التالية للعمل بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ( وهو ٢٣ يوليو ١٩٦٩ ) .

(٣) يلزم ان يتم توفيق الاوضاع خلال ستة شهور من تاريخ العمل  
بالقانون :

أي يطمين ان يتم في ستة شهور احبارة من ٢٣ يوليو ١٩٦٩ .  
وفي هذه الحالة اذا كان من اللازم ان يتم التراضي بين اعضاء  
الاسرة على اعادة توزيع الملكية ، بتصريفات ثابتة التاريخ ، لانه يطمين  
ان يتم ذلك في الدة التي حدد ها القانون .

(١) انظر ما اوردته المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩  
في هذا الصدد . وانظر نفس مدني في ١٩٧٦/٢/٣ السنة  
٢٧ رقم ٨١ من ٣٧٦ .

### (٤) التقييد بالحد الأقصى للملكية :

ينبغي ان يتم توفيق الاوضاع بحيث لا تتجاوز ملكية الاسرة  
مائة فدان ، ولا يتجاوز ما يملكه اى فرد فى الاسرة خمسين فداناً .

### — تقديم اقرار توفيق الاوضاع :

- اجب القانون (م ٤/٣ من القانون ٥٠) أن يقدم انفراد  
الاسرة ، التى يتم فيها توفيق الاوضاع ، فى اية صورة من الصور  
السابقة ، يقدموا الى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى خلال المدة  
شهور التالية لتفاد القانون ، اقراراً متضمناً لبيانات معينة (١) :
- (أ) بيان ملكية كل فرد من الاسرة فى تاريخ العمل بهذا القانون .
- (ب) بيان المائة فدان التى انعقد رأيهم على الاحتفاظ بها ، وتحديد  
مساحة الاراضى الزائدة الخاضعة للاستيلاء .
- (ج) بيان ماصارت اليه ملكية كل منهم فى نطاق المائة فدان المحفوظة  
بها طبقاً للتصورات التى تمت وما لا يتجاوز معه ملكية اى فرد  
منهم الخمسين فداناً .

(١) يختلف هذا الاقرار عن اقرار الملكية الذى يلغضه القانون رقم  
٥٠ فى المادة ٣٢ ، ان تنص هذه المادة على انه يجب على كل  
فرد او اسرة تجاوز ملكيته او ملكيتها - فى تاريخ العمل بهذا  
القانون ، أى فى ٢٣ يوليو ١٩٦٩ الحد الأقصى المنصوص عليه ،  
وهو ٥٠ فداناً للفرد و ١٠٠ فدان للأسرة ، ان يقدم هو أو  
المستول قانوناً من الاسرة الى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى ،  
اقراراً عن ملكيته او ملكية الاسرة فى ذلك التاريخ ، وعلى النموذج  
الخاص المعد لذلك خلال المواعيد ، ووفقاً للشروط والأوضاع  
التي تحدد ها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .  
وقد اوضح النص المقصود بالمستول قانوناً من الاسرة ، تقدير أن  
يمتلك كذلك كل من الزوج او الزوجة او الولي او الوصى على  
الاولاد القصر بحسب الاحوال .



— أثر تواضع أو تخلف شروط توفيق الاوضاع :

إذا تواضعت الشروط التي يتطلبها القانون ، فإن توفيق الاوضاع داخل الاسرة ، يقع صحيحا .

اما اذا لم تتوافر الشروط السابقة ، اجبر التوفيق كان لم يكن . وقد بينت المادة الخامسة من القانون رقم ٥٠٥ انه : اذا لم يتم التراضي بين افراد الاسرة — خلال المدة المحددة لتفديس الاقوال المشار اليه بمحدد توفيق الاوضاع في نطاق المادة ٥٥٥ ان التي يجوز للاسرة تملكها ، فان الحكومة تستولي على القدر الزائد ، ونقص النص بأن الاستيلاء يتم اولا على ما يجاوز الحد الاقصى للملكية الفردية لدى كل من توجد لديه منهم هذه الزيادة .

فاذا ظلت الاسرة رغم ذلك مالكة لما يجاوز المائة فدان ، يتم الاستيلاء على القدر الزائد لدى جميع افراد الاسرة ، ويكون ذلك بنسبة ما يملكه كل منهم بعد الاستيلاء الاول .

ومن هذا يتبين أن الجزاء الذي يترتب على عدم توافر شروط الشروط الخاصة بتوفيق الاوضاع ، هو اجباره كان لم يكن ويتم استيلاء الحكومة على القدر الزائد ، طبقا للترتيب الذي اورد القانون في المادة الخامسة . فتمت الاستيلاء على ما يجاوز الملكية الفردية لدى كل فرد توجد لديه زيادة . فاذا ظلت ملكية الاسرة متجاوزة — رغم الاستيلاء الاول — المائة فدان ، فإن الاستيلاء يتم بنسبة ما يملكه كل منهم بعد الاستيلاء الاول .

### ثانياً - تصرف الجدة الى أحفاد القصر :

فقدنا أنه اذا زادت الملكية عن الحد الأقصى ، فان الزيادة تنقل الى الدولة وقت نفاذ القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ . ولكن القانون قد اورد استثناءين في هذا الصدد ، اولهما الحالة التي عرضنا لها فيما سبق بعدد توفيق الاوضاع في داخل الاسرة ، والاستثناء الثاني يتعلق بتصرف الجدة الى احفاد الذين مات والدهم في حياته . وفي صدد هذا الاستثناء الاخير جاءت الفقرة ٢ من المادة ٤٤ من القانون رقم ٥٠ وضعت على ما يأتي :

" واستثناء من احكام المادتين الاولى والثانية ، يجوز للجدة ان تنقل الى احفاد القصر من ولد متوفى - وفي حدود ما كان لها - بحقوقه بالوصية الواجبة منه وفاته - ملكية بعض الاراضي الزراعية لديه من الحد الأقصى لملكته الفردية ، أو ان يتصرف اليهم في نطاق ملكية المائة فدان التي يجوز له ولأسرته الاحتفاظ بها ، وذلك كله بشرط ألا تزيد ملكية اى من المتصرف اليهم على خمسين فداناً ، ولا ملكية الاسرة التي ينتسب اليها عن مائة فدان " .

يصحح من هذا الاستثناء انه قد ورد خروجاً على احكام المادتين الاولى والثانية من القانون ، وتتعلق المادة الاولى بتحديد الحد الأقصى للملكية ، ومنع تجاوز هذا الحد ، وتتعلق المادة الثانية بتحديد من يعتبرون اعضاء في الاسرة في مفهوم قانون اصلاح الزراعي .

ويؤدى تحديد من يحتبرون أعضاء في الأسرة على النحو الذى جاءت به المادة الثانية من شأنه عدم ادخال الأحفاد نفس أسرة الجد . فالأسرة طبقا للمادة الثانية ، وفي مفهوم قانون الإصلاح الزراعى تشمل الزوج والزوجة والأولاد القصر . ولهذا لا يدخل الأحفاد في أسرة الجد ، ولكن يدخلون مع والد هم . فإذا مات الأب ، فإن أولاد ، يكونون أسرة مع اسمهم ( وكذلك الشأن إذا كانت صلة الأحفاد بالجد عن طريق أمهم ، ونصحت اسمهم في حصة والدها ) . فإذا ماتت الأم أو تزوجت ، تكون أولادها أسرة مستقلة . فلا يحتبرون من أفراد أسرة الجد ، وبالتالي لا يكون من المستطاع اعمال المادة ٤ ، فقرة أولى ، الخاصة بتطبيق الاوضاع داخل الأسرة الواحدة في نطاق ملكية الطائفة ، ان التى يجوز للأسرة تملكها .

ولما كان للأحفاد الذين يتولى والدهم في حياة جد هم ، حق في الوصية الواجبة ، ولا يمكن اعتبارهم ضمن أفراد أسرة جد هم ، حتى يتم توفيق الاوضاع طبقا للفقرة الاولى من المادة ٤ ، فقد وضع المشرع استثناء خاصا بهم في الفقرة الثانية من المادة ٤ نفسها ، مراعاة لما لح القصر الذين يتولى والدهم ( أو والدتهم ) في حياة جد هم ( لأبهم أو لأُمهم ) وأجاز للجد ان ينقل اليهم ملكية بعض الاراضى الزائدة ، في حدود ما كانوا يستحقونه بالوصية الواجبة عند وفاته .

ويوجه الاستثناء من الحد الاقصى للملكية بالنسبة للأحفاد ، ووضمهم من أسرة الجد ، هو أنه ينظر الى ملكية هؤلاء الاحفاد استقلالاً عن ملكية أسرة الجد عند احراز توفيق الاوضاع بعدد ملكية

اسرة الجدد ، فلا يعتبرون ضمن اسرة الجدد بالنسبة لتفويض  
 الاوضاع الخاصة بهذه الاسرة الاخيرة . فقد جاء في الذكرى  
 الاضاحية للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ما يلي : " وفي من الهان  
 انه اذا كانت للاحتداد ملكية خاصة ، فانها لا تحسب ضمن ملكية  
 اسرة الجدد ، عند اجراء عملية تفويض اوضاع ملكية هذه الاسرة  
 ( ملكية اسرة الجدد ) في نطاق ملكية العائلة ، ان التي يجوز لها  
 تحكها " . ومعنى ذلك ان ملكية اسرة الجدد قد تصل الى مائة  
 فدان ، ولا ينظر الى ملكية الاحتداد " . وهذا طبيعي لأنهم نفس  
 الاعل يكونون في اسرة اخرى ، اما مع اسمهم ، واما بأنفسهم .

ولكن من الناحية الاخرى ، اذا كان الاحتداد لا يدخلون  
 ضمن افراد اسرة الجدد ، فان القانون قد اجبرهم ضمن هذه الاسرة  
 على سبيل الاستثناء ، واجاز للجدد ان ينقل اليهم - متى تواضعت  
 شروط معينة ، وفي حدود ما كانوا يستحقونه بالوصية الواجبة عند  
 وفاته - ينقل اليهم ملكية بعض الاراضي الزراعية .

وقد يتم نقل هذه الملكية الزراعية عن الحد الاقصى لمكتبة  
 الفردية . فاذا كان للجدد ملكية تزيد على خمسين فدانا ، يكون له  
 ان ينقل الى الاحتداد ، في حدود ما كان يستحق لهم كوصية واجبة ،  
 قدرها من الاراضي الزراعية على الخمسين فدانا . وما زاد عن هذا  
 القدر ينقل الى الدولة .

وللجدد كذلك ان يتصرفوا في احتداد " في نطاق ملكية  
 العائلة ، ان التي يجوز له وأمرته الاحتفاظ بها " . وهذا يفترض

ان للجد أسرة ، كما لو كان هو زوجته يكونون أسرة مثلاً ، وكان له مائة فدان ، وليس لزوجته أى شئ\* ، فإذا كان له استادا الى توفيق الاوضاع النصيب عليه فى المادة ٤ فقرة اولى ان يتصرف فى الخمسين فداناً الى زوجته ، فان له ان يتصرف اليها بنصف هذا القدر ، ويتصرف الى اخطاه بنصف الآخر . هذا هو ما يعتقد انه التفسير الحرفى لنص المادة ٤ فقرة ٢ ، ولقى تعطى للجد الحق فى\* ان يتصرف اليهم فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز له ولأسرته الاحتفاظ بها\* .

ولا شك ان هذا يتفق مع مصلحة القصر الذين تولس ابوهم او امهم فى حياة جد هم لأب أو أم .

- ولكى يتم التصرف صحيحا ينبغى أن تتوافر شروط معينة :

(١) يلزم ان يكون التصرف اليهم من القصر الذين تمت لهم الوصية الواجبة ، طبقاً للقواعد التى يقرها قانون الوصية للاخفاء الذين يموت ابوهم او امهم فى حياة جد هم لأب أو أم .

(٢) كما يلزم ان يتم التصرف فى حدود ما كان الاخفاء يحتفظونه بالوصية الواجبة عند وفاة الجد . ومن القدر فى هذا الصدد ان الوصية تصح فى حدود ثلث التركة ، ودخل فى هذا القدر ما يكون الجد قد تبرع به اليهم من قبل .

ولما كانت الوصية الواجبة تستحق فى تركة الجد عند وفاته ، فانه ينظر فى الحالة التى نحن بصددها الى ما يملكه الجد ، وكست العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، ويفترض ان ما يملكه فى هذا

التاريخ هو القدر الذي يملكه عند وفاته واستحقاق الوصية . وهذا مايدوم من عبارة النص التي تقرير أن الجدد ينقل الى احفاده ملكية بعض الأراضي الزائدة في حدود ماكانوا يستحقونه بالوصية الواجبة عند وفاته . ولا يبين من عبارة النص ان مايمت بين الجدد وأحفاده هو وصية واجبة . ان التصرف في القدر الزائد هو تصرف حال ، ويتمين ان يتم خلال ستة اشهر من وقت العمل بالقانون في ٢٣ يوليو ١٩٦٩ . ينبغي ألا يتجاوز مقدار ماكان يستحق للاحفاد بالوصية الواجبة وقت وفاة الجدد ، بافتراض ان ما لدى الجدد وقت العمل بالقانون هو ما سيكون تركه وقت وفاته . هذا هو المقصد المشرع بعبارة " ماكانوا يستحقونه بالوصية الواجبة عند وفاته " التي جاءت في المادة ٢/٤ .

٣ - يجب ألا يترب على تصرف الجدد زيادة ملكية الحفيد عن . فدائاه

ولا ملكية الاسرة التي ينتسب اليها الحفيد عن مائة فدان ؛

ومعنى ذلك انه اذا كان للجد أن يتصرف الى الحفيد . سواء فيما زاد لديه عن ملكيته الفردية ماو في نطاق ملكية المائة فدان التي يجوز للجد ولأسرته الاحتفاظ بها . في الحالة الثانية فانه لا ينبغي ان تزيد ملكية الحفيد على خمسين فدانا . كما لا ينبغي ان تزيد ملكية اسرة الحفيد نفسه عن مائة فدان .

وهذا ما نصت عليه المادة ٤ بقرة ثانية في آخرها ، ان قالت :

" وذلك كله بشرط ألا تزيد ملكية اى من التصرف اليهم على خمسين فدانا ، ولا ملكية الاسرة التي ينتسب اليها عن مائة فدان . "

اما بالنسبة لملكية الفرد ، فانه ينبغي ألا يزيد ما يملكه الحفيد

سواءً لمكان يملكه من قبل ، أو لم يدخل ذمته بتصرف الجدة ، عمن  
 خمسين ندانا . وأما بالنسبة لملكية أسرة العفد ، فإنه إذا كان  
 للاخفاء أسرة ، فإنه ينبغي ألا تزيد ملكيتها عن المائة فسدان ،  
 مع مراعاة ألا تزيد ملكية الفرد فيها عن الخمسين ندانا . وهذا كله  
 مع مراعاة ألا يتجاوز القدر الذي يتم فيه التصرف حدود القسود  
 الجائز فيه التصرف بالوصية الواجبة .

#### ٤ - أن يتم التصرف في الاخفاء خلال الستة أشهر التالية للعمل بالقانون :

يتعين ان يتم تصرف الجدة خلال ستة اشهر من نفسان  
 القانون . ذلك ان الأمر يتعلق بتوفيق اوضاع ، اجبرته الاخفاء  
 ضمن أسرة الجدة ، يكون له التصرف - في حدود معينة - سواءً في  
 ملكيته الفردية الزاغة ، او في ملكية أسرته ، داخل نطاق المائة ندان  
 التي يجوز له ولاسرتها الاحتفاظ بها .

#### - تحديد اقرار الى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي :

أوجبت المادة ٤ / ٣ من القانون رقم ٥٠ على أفراد الأسرة  
 ان يقدموا الى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي - خلال الستة  
 أشهر التالية لتنفيذ القانون - اقراراً عن ملكية الأسرة . وينبغي أن  
 يتضمن هذا الاقرار :

- أ - بيان ملكية كل فرد من الأسرة في تاريخ العمل بالقانون .
- ب - بيان المائة ندان التي احقدها عليهم على الاحتفاظ بها .
- ج - تحديد مساحة الأرض الزاغة الخاصة للاستيلاء .

جـ - بيان ما حارت اليه ملكية كل منهم في نطاق النافذة فسدان  
المحفظ بها ، طبقا للتصرّات المنصوص عليها التي تمت ،  
وما لا تتجاوز معه ملكية أى فرد منهم الخمسين فدانا .

### المطلب الثاني

#### تطبيق الحد الأقصى بالنسبة للمستقبل

- تصديق : رأينا أنه منذ صدور القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩  
لم يعد من الجائز أن يملك الفرد أكثر من خمسين فدانا ، كما  
لا يجوز أن تمتلك الأسرة أكثر من مائة فدان .

وقد أدى ذلك إلى أن أصبحت الدولة مالكة للحد الزائد  
عن الحد الأقصى الغير قانوني ، فيها هذه الحالات التي تم فيها  
توزيع الأوضاع داخل الأسرة ، أو الحالات التي تم فيها تصرف الجد  
إلى أحفاده ، أو قصره في الحدود التي قررها القانون ، ولما عدا  
ذلك تشكل الزيادة عن الحد الأقصى إلى الدولة .

وإذا كانت الملكية قد تحددت منذ تاريخ العمل بالقانون  
المذكور ، فإنه لم يعم ، منذ ذلك الحين ، للفرد أو للأسرة أن  
تتملك أيدي من الحد الأقصى الغير قانوني . ومعنى ذلك أنه ابتداء  
من ٢٣ يوليو ١٩٦٩ لا يجوز لأى فرد أو لأية أسرة تملك ما يزيد عن  
الحد الأقصى .

ولكن إنزال هذا العنصر يختلف بحسب ما إذا كانت الزيادة  
عن الحد الأقصى ترجع إلى الزيادة الشخصية أو أنها ترجع إلى أسباب  
أخرى . وقتضى هذا الموضوع أن نعرف من العقد ، والأسباب



الآخري التي قد تؤدي الى زيادة الملكية عن الحد الأقصى والتي نص عليها القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ في مادته السابعة . على انه اذا تحققت زيادة طارئة في الملكية فان القانون يوجب التقدم باقرار الى الهيئة العامة للصالح الزراعي في مواعد محددة ، كما يجيز التصرف في القدر الزائد ، ولا تستولي الدولة على القدر الزائد مقابل تعويض ، كما أن لأفراد الأسرة ان يبيعوا وتوليست اوضاعهم ، ولا تم الاستيلاء على القدر الزائد . ولهذا نهى مسمى الأرض الزائدة بعد نظام القانون .

### الفصل الأول

#### الأسباب الإرادية - المقصد

— تسييد : نصت المادة الاولى من القانون رقم ٥٠ في فقرتها الاخيرة على ان " كل تعاقد ناقل للملكية يترتب على مخالفة هذه الاحكام ( المتعلقة بالحد الأقصى للملكية ) يعتبر باطلاً ولا يجوز شمله " .

واتعاقد الناقل للملكية قد يكون بيعاً او هبة او هبة ولما كانت الشفعة تلحق بالبيع ، فاننا نعرض للمقد الناقل للملكية ثم نعرض بعد ذلك للشفعة .

أولاً - المقصد : قد تناه أن المقصد قد يكون بيعاً كما قد يكون هبة او هبة . وهذه العقود الناقلة للملكية اذا كسبان يترتب على ابرائها مخالفة الأحكام المتعلقة بالحد الأقصى للملكية الزراعية فان التعاقد قد يقع باطلاً وبطلان في هذه الحالة

بطلان مطلق، ينص القانون، لمخالفة العقد لقاعدة من قواعد النظام العام (١). وبما لذلك لا يجوز شهر العقد الذي يقتضاه توريد ملكية الفرد أو الأسرة عن الحد الأقصى المقرر قانوناً. ومسح ذلك، فإنه ينبغي أن نفرق هنا بين العقود التي تمت قبل العمل بالقانون رقم ٥٥٠، وتلك التي تمت أو تتم بعد التاريخ المذكور، وهو ٢٣ يوليو ١٩٦٩.

### ١ - العقود التي تمت قبل العمل بالقانون رقم ٥٥٠ :

قد تكون هناك عقود أبرمت قبل العمل بالقانون رقم ٥٥٠ وتم تسجيلها. مثل هذه العقود تمتد صحيحة طالما أنه قد روى فيها الحد الأقصى الذي كان نافذاً قبل العمل بالقانون المذكور (رقم ٥٥٠ لسنة ١٩٦٩) وإذا كان من شأن تلك العقود الناقصة للملكية أن تؤدي إلى تجاوز الحد الأقصى للملكية، فإن القيود الزائدة تخضع للاستيلاء من جانب الدولة. ولا صعوبة في هذا الفرض. إذ يكون الملك قد انتقل قبل العمل بالقانون، وليس للقانون أثر رجعي على ما انتقلت ملكيته فعلاً قبل صدوره، وإنما يكون له أثر مباشر فيها يخضع بالاستيلاء على الزيادة لدى المالك لها في تاريخ العمل به (٢).

(١) وقد استقرت محكمة النقض على أن عدم جواز تملك المخص لأكثر من الحد الأقصى من الأرض الزراعية تعتبر قاعدة لا تشبه في أنها من القواعد المتعلقة بالنظام العام، فيسرى حكمها بأثر مباشر (انظر نفس ٣٠ أبريل ١٩٦٤ مجموعة النقض من ١٥ رقم ٩٣ من ٥٧٧ وانظر كذلك نفس في ١٩٧٦/١٢/١ من ٢٢ رقم ٣١٨ من ١٧٢٢).

(٢) انظر حكم النقض المطار إليه بالهاش السابق.

— أما إذا كانت العقود قد أبرمت قبل نفاذ القانون، ولم يتم تسجيلها، فإن الأمر لا يخرج عن أحد فرضين، إذ قد تكون عقودا غير ثابتة التاريخ، وقد تكون ثابتة التاريخ قبل المسمى بالقانون. وفي كلتا الحالتين، لا تعد هذه العقود ناقلة للملكية، فإذا ما أريد تسجيلها، فإنه إذا لم يكن يعزب عليها تجاوز الحد الأقصى الجائز تملكه للفرد أو للأسرة يجوز تسجيلها (١).

أما إذا عرّبت على ذلك تجاوز الحد الأقصى، فماذا يكون الحكم؟ إذا كانت العقود التي أبرمت قبل نفاذ القانون ثابتة التاريخ (٢)، أي تحقق وجودها على نحو رسمي قبل نفاذ القانون،

(١) وطالما أن هذين النوعين من العقود لم يسجل قبل نفاذ القانون، فإنها تأخذ حكما واحدا من حيث عدم نقلها للملكية، وكل ما هنالك أن العقود الثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون، يكون من المحقق وجودها، بخلاف تلك التي لم يثبت لها تاريخ صراحي، أنه طالما لم يكن من شأن العقود الناقلة للملكية أن تجعل ملكية المتصرف إليه تجاوز الحد الأقصى، فإنها لا تدخل في الاعتبار. فالملك الذي يحميه المشرع في قانون الإصلاح الزراعي، هو الملك الذي يخضع لأحكام هذا القانون أي الذي تجاوز ملكيته ما تبقى فدان (قبل قانون ١٩٦٩). أما من عداه، فلا شأن لهذا القانون به، ولا تأثير له على تصرفاته (نقض ١٩٦٤/٤/٣٠ سنة ١٥ رقم ٩٣ من ٥٧٧).

(٢) فإذا لم تكن ثابتة التاريخ، وكان من شأنها أن تؤدي إلى تجاوز ملكية المتصرف إليه للحد الأقصى، فإنه لا يعتد بالعقد، بمعنى أنه يعتبر المتصرف فيه — فيما يخص تطبيق أحكام الاستصلاح — باقيا على ملك المتصرف (حكم النقض في ١٩٦٤/٤/٣٠، بالأمثلة السابق).

ولم يتم تسجيلها حتى التاريخ المذكور، وكان من شأنها  
أن تؤدي إلى زيادة ما يملكه الشخص أو الأسرة من الحد الأقصى،  
فإن الرأى الذى رجح واستقرت عليه محكمة النقض، يعتبر مثل هذه  
المقود صحيحة، ويجوز تسجيلها بعد صدور قانون الإصلاح  
الزراعى، ولو كان من شأنها أن تجعل التصرف إليه مالكا لأكثر من  
الحد الأقصى. وفى هذه الحالة تخضع الزيادة لأحكام الاستيلاء  
المفردة فى القانون، ويجرى الاستيلاء عليها لدى التصرف إليه.

وقد تأكد هذا فى حكم لاحق لمحكمة النقض قضت فيه بأنه :  
" متى كان البيع الصادر قبل ٢٣ يوليو ١٩٥٢ قد وقع صحيحا  
طبقا لأحكام القانون الدنى، لأنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه  
المحكمة - يبقى صحيحا بعد صدور قانون الإصلاح الزراعى، وظل  
ملزما لمعاذيه، ولو كان من شأنه أن يجعل التصرف إليه مالكا لأكثر  
من الحد المفرد، وتخضع الزيادة فى هذه الحالة لأحكام الاستيلاء  
لدى التصرف إليه. ومن ثم فإنه لا يترتب على بلوغ ملكية المشتري  
الحد الأقصى للملكية المفردة فى قانون الإصلاح الزراعى وجوب رد  
هذه الاطيان الزائدة إلى الهائمين" (٢).

(١) انظر حكم النقض السابق فى ٣٠/٤/١٩٦٤، والأحكام المشار  
إليها فى هذا الحكم.

(٢) نقض فى ١٨ ديسمبر ١٩٦٩ مجموعة النقض سنة ٢٠ رقم ٢٠١  
ص ١٢٨٩. وانظر كذلك : نقض فى ٢٨/٣/١٩٧٢ السنة  
٢٣ ص ٥٣٢. وانظر فى هذا الموضوع كذلك : حمام  
الاهوانى ص ١٣١ وما بعدها. احمد سلاسة (١٩٧٧) :  
ص ١٢١ وما بعدها. رصاص أبو السعود : ص ٢٤١ وما  
بعدها.

## ٢ - العقد الجبرية بعد العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ :

قد منا أن المادة الأولى من هذا القانون تعتبر كل تعاقب ناقل للملكية ، يترتب عليه مخالفة الأحكام المتعلقة بتجاوز الحد الأقصى للملكية الزراعية ، بإطلاء ولا يجوز غيره .

ولا شك في إطلاق حكم هذا النص إذا كان التعاقب الناقل للملكية من شأنه أن ينقل إليه ما يزيد من الحد الأقصى ، وكسبان المصرف إليه يمتلك الحد الأقصى ، في هذه الحالة بعد التصرف بإطلاء ولا يجوز تسجيله .

ولكن الأمر يثير حول مثل هذا التصرف الناقل للملكية في الحالة التي لا يكون فيها التصرف إليه قد وصل إلى الحد الأقصى للملكية ، وكان من شأن التصرف أن يجعل ملكيته تتجاوز هذا الحد ، كما لو كان المصرف إليه يملك في الأصل ٤ هكتارات مثلاً واشترى ثلاثين هكتاراً أخرى ، هل يعتبر العقد الناقل للملكية هنا بإطلاء أم أنه يكون صحيحاً في حدود القدر الذي يحصل بالملكية إلى الحد الأقصى ، وإطلاءه تجاوز ذلك ، ومعنى آخر يضح العقد بالنسبة لعشرة هكتارات ، ويظل بالنسبة للمعتمدين الباقية ؟

اختلفت الآراء حول هذا الموضوع ، فمن قائل بأن المقصد الناقل للملكية والذي يؤدي إلى تجاوز الحد الأقصى يعتبر

باطلا (١) . ومن قائل بأن العقد يبطل فقط فيما تجاوز الحد الأقصى للملكية (٢) .

ونحن نرى أن البطلان يلحق بالعقد فيما يتجاوز الحد الأقصى للملكية . وهذا هو ما يتفق مع ما تنص به المادة الأولى من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ التي تنص على بطلان كل تعاقد ناقل للملكية يترتب عليه مخالفة الأحكام المتعلقة بالحد الأقصى . ولهذا نرى - مع الرأي الثاني - تطبيق المادة ١٤٣ مدني فسي شأن انتظام التصرفات ، باعتبار أن العقد يعتبره باطلا فسي الشق الذي يؤدي إلى تجاوز الحد الأقصى . أما بالنسبة لما يكمل ملكية المصروف إليه الحد الأقصى ، فلا يعتبر مخالفا للمسا جاءت به المادة الأولى ، وثمنا لذلك يكون العقد صحيحا فسي هذا المطر فقط ، ويبطل فيما عدا ذلك .

ولكن يعمين لإبطال الشق الذي يؤدي إلى مخالفة حكم القانون في هذا الصدد أن تتوافر الشروط التي نصت عليها المادة ١٤٣ مدني . فقد لا يقف البطلان لدى الشق الزاخر في العقد إذا تبين أنه لمكان ليتم بخير هذا الشق ، فإذا تبين أن العقد

(١) انظر في القول بالبطلان : السنيوي : ج ٤ ، رقم ٢٠٠ ص ٤٣٦ ، وجزء ٨ ، رقم ٤٠٤ ص ٦٥٩ ، أحمد سلامة ( ١٩٧٧ ) رقم ٣٤ ص ١٢٠ .

(٢) انظر : حمام الاهواني : ص ١٣٨ - وانظر مع ذلك ص ١٣٩ ، حيث يربط الأمر بإمكان تجزئة الصفقة من عدمه ، وضمان أبو السمود : ص ٢٤٥ . محمد لبيب شبيب : دروس فسي القانون الزراعي ص ٢٩ ( وهو يربط الأمر كذلك بإمكان تجزئة الصفقة من عدمه ) .

ما كان ليتم بغير الشئ الذى وقع باطلاء يطل العقد كـ...  
 . والواقع ان الأمر هنا يتعلق بإمكان أو عدم إمكان تجزئة  
 الصفقة التى يدّعى عليها التعامل . فإذا امكن تجزئة الصفقة ، صبح  
 العقد فيها يكمل الحد الأقصى للملكية المصروف اليه ، ويطل فهما  
 جاوز ذلك .

### ثانياً - الصفقة :

الصفقة رخصة تجيز فى بيع العقار الحلول محل المشتري .  
 ومن المسلم به ان من لا يجوز له الشراء لا تجوز له الصفقة . ولهذا  
 فان الشفع كالمشتري ، وهو محل محل المشتري فى حقوقه  
 والتزاماته . ولهذا فان " حكم الصفقة " وان كان مبنيًا مستقلاً  
 لكسب الملكية ، إلا أنه يأخذ حكم العقد ، لأن الملكية فى هذه  
 الحالة تكتسب بعمل ارادى من جانب الشفع " (١) .

ولما كان الحظر الوارد بالمادة الاولى من القانون رقم . .  
 يعتبر كل تعاقد ناقل للملكية ، ويترتب عليه مخالفة الحد الأقصى  
 للملكية ، مخالفاً للنظام العام ، فان حكمه يسرى بأثره على كل  
 من يهلك وقت العمل بهذا القانون ارضا زراعية تتجاوز القيسر  
 المسجوع به . كما يسرى هذا الحظر على المستعمل ، متى تمسكين  
 ان الحكم بالشفقة يردى الى تلك الشفع لأكثر من خمسين فدانا ،

---

(١) نقرى ٩ ديسمبر ١٩٧٦ ، السنة ٢٧ ، رقم ٢١٨ عن ١٧٤٣ .

كان على المحكمة ان تحمل حكم القانون من تلقاء نفسها ، تتعلق الامر بالنظام العام ، ان من شأن الحكم بالشفعة مخالفة لما نصت عليه المادة الاولى من القانون رقم ٥٠ (١) .

وعلى ذلك متى تبين ان ملكية الشفع للاراضى الزراعية ، سوف تزيد - اذا ما حكم له بالشفعة - عن الحد الاقصى المقرر قانوناً - فان دعوى الشفعة ترفض .

### الفرع الثانى

#### اكتساب الملكية بغير طريق التعاقد

- تمهيد : قد يرجع اكتساب الملكية الى اسباب اخرى غير العقب ، كالمراث والوصية والاتفاق والتنازل . وفي هذه الحالة نجد القانون يضع هنا احكاماً تختلف عن الحالة الخاصة بالتعاقد ، ان يرتب على هذه الاسباب الكسبة للملكية آثارها العادية من حيث كسب الملكية ، ولا يبطل مفعولها ، كما هو الشأن بالنسبة للعقد والشفعة ، ولكن اذا ما كان من شأن الاسباب غير التعاقدية ان تزيد في ملكية الشخص عن الحد الاقصى ، فان الزيادة تخضع للاستيلاء اذا لم يتم التصرف فيها على النحو الذى اوردته القانون .

وقد نظمت المادة ٧ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ احكام اكتساب الملكية بغير طريق التعاقد ، وقد جاء النص كما يلى :

(١) انظر حكم النقض المشار اليه بالهاش السابق . ثم انظر كذلك : حكم النقض فى ١٤ نوفمبر ١٩٥٧ السنة ٨ وقسم ٨٨ ص ٢٩٨ .



" اذا زاد عدد - بعد العمل بهذا القانون - ملكية الفرد عمن  
خمسین فدانا بسبب الیراث او الوصية او غیر ذلك من طرق کسب  
الملکية بغير طريق التعاقد ، او ملكية الأسرة على الطائفة فسدان  
بسبب من تلك الاسباب او بسبب الزواج او الطلاق ، وجب تقدير  
الزيادة ، وذلك خلال الموعده ، وفقا للشروط والاضاع السی  
تحدد ها اللائحة التنفيذية " .

" يجوز للفرد او الأسرة التصرف فی القدر الزائد - بعهديات  
ناهية التاریخ - خلال سنة من تاریخ حدوث الزيادة ، والا كان  
للحکومة ان تستولى - نظیر التمهوض المنصوص علیه فی المادة  
(١) على مقدار الزيادة ، اجبارا من تاریخ انقضاء تلك السنة " .

" يكون لأفراد الأسرة ان یحدد وتوفیق اوضاعهم فی نطاق  
ملکية النافذة فدان التي یجوز للأسرة تملكها ، وذلك بموجب تصرفات  
ناهية التاریخ خلال السنة المشار إليها ، وتطبق فی شأنهم - نفس  
هذه الحالة - احکام المادة (٤) " . " فاذا لم يتلقى اقتسار  
الأسرة على توفیق اوضاعهم خلال تلك السنة ، تطبق فی شأنهم  
احکام المادة (٥) " .

ومن هذا النص یتضح لنا ماهی الاسباب التي یکسب ان  
تکتسب بها الملکية ، وما هو حکم القانون فی هذا البعد بالنسبة  
لما یزید عن الحد الاقصى للملکية . فمعرض اولاً للأسباب العکسبة  
للملکية ، وما قد یثار بعدد ها من أمور ، ثم نعرض لما یترتب علی  
اكتساب الفرد او الأسرة لما یزید عن الحد الاقصى .

أولا - الأسباب المكتسبة للملكية ، وما قد يثبته بعضها من خلاف :  
 عرضت المادة السابعة زيادة الملكية بعد العمل بالقانون  
 سواء ملكية الفرد و ملكية الأسرة . وقد أشار النص الى اكتساب  
 بغير طريق التعاقد .

وتتنوع هذه الأسباب على نحو ما أورد . القانون المدني  
 يحدد أسباب كسب الملكية ، فلم تحدد المادة السابعة من القانون  
 رقم ٥٥ سببا معينا ، بل ذكرت بصفة عامة كل طرق كسب الملكية ،  
 بغير طريق التعاقد . فإذا استبعدنا العقد ، وكذلك القفصة  
 على ما قدمنا ، نجد ان من الجائز ان يكسب الفرد الملكية بالبركات  
 او الوصية او الاتصاف ، او التنازل . وقد تكون تلك الأسباب سببا  
 في زيادة ملكية الأسرة . ولكن القانون يضيف كذلك ان ملكية الأسرة  
 قد تزيد بسبب الزواج أو الطلاق . وإذا كان الزواج أو الطلاق  
 لهما من أسباب كسب الملكية ، إلا أنها قد يكونان سببا فحسب  
 زادت بها عن الحد الأقصى .

فقد تزيد ملكية الأسرة المكونة من رجل يملك خمسين فدانا  
 وبين ولد بين قاصدين لكل منهما ٢٥ فدانا ، عندما يتزوج . وهذا  
 الرجل من امرأة لها خمسون فدانا ، حيث يدخل الولدان فحسب  
 الأسرة مع الزوجة الجدة . ويصير ما تملكه الأسرة ، بسبب هذا  
 الزواج ١٥٠ فدانا ، وتعمين خضوع هذه الزيادة الطارئة لحكم  
 القانون على ما سنرى .

وهذا هو الشأن في حالة الطلاق . فلو كان هناك أولاد  
 قسرات أبوهن ثم تزوجت أمهم ، والتالى يكونون أسرة تملك الحسد

الاقصى . فاذا ما طلقت امهم وانضمت الى اسرة اولادها ، وكسان  
لها خمسون فدانا ، صار للاسرة ١٥٠ فدانا ، والثالثى تخضع  
الملكية فيما زاد عن ملكية الاسرة لحكم القانون على ما سنرى كذلك .  
هذه هي الاسباب الخاصة بكسب الملكية ، والتي يترتب عليها  
زيادة الملكية عن الحد الاقصى . ومع ذلك فقد اثير الخلاف حصول  
بعض تلك الاسباب . وهو التقادم ، كما اثير الكلام كذلك حصول  
بعض الاسباب الاخرى التي قد تؤدي الى زيادة الملكية بعد نفاذ  
القانون .

#### (١) الزيادة بسبب التقادم :

من المسلم به ان التقادم يعتبر سببا من اسباب فسخ  
الارادة لاكتساب الملكية .

ومع ذلك فان الأمر بالنسبة للتقادم محل خلاف . فقد  
ذهب رأى الى ان التقادم يتم بعمل ارادى من جانب الحائز . فهو  
لا يتم بقوة القانون بمجرد اكتمال المدة اللازمة ، ولكن يتعين  
ان يتسلك الحائز باكتساب الملكية استنادا اليه . ما يمكن من  
القول بأن اكتساب الملكية بالتقادم يتم بعمل ارادى من جانب  
الحائز اى بمعنى انه كما فى حالة التعاقد . وهذا فالتقادم  
يعد سببا اراديا لاكتساب الملكية ، كما هو الشأن فى حالة الشفعة  
حيث تكتسب بعمل ارادى من جانب الشفع . وهو اعلان الرغبة فى  
الأخذ بالشفعة . ما يتعين معه اعطاء التقادم نفس الحكم بالنسبة

للمقد ، والشفعة (١) .

على انه <sup>أن</sup> لا يمكن انكار دور الارادة في التقادم ، الا أن هذا الدور ثانوي بالنسبة للواقعة المادية ، وهي واقعة الحيازة المستمرة ، خلال فترة يحددها القانون . وكما أن الحيازة هي محل الاعتبار الاول بالنسبة للتقادم ، فان الارادة هي جوهر المقدم ، ولا يمكن ان يرتب اي اثر يدونها . اما في حالة التقادم فان التقادم يتم من غير ان يعلن صاحب الصلعة من رغبته نفسى التمسك به ، ولكن يكفي ان يتسك به قبل المالك اذا ما طالبه هذا الاخير ، فواضع اليد يكتسب بالتقادم متى توافرت شروطه ، ولا يتسك به الا اذا رفعت عليه دعوى الملكية من المالك ، فيكون له ان يدفع التقادم . وهذا وضع يختلف عن حالة الشفعة حيث يلحق الشفيع من رغبته في كسب الملكية بالشفعة ، وفي هذه الحالة تتجه ارادته الى ترتيب اثر قانوني . وفي التقادم لا يلزم هذا الاعلان .

ومن جهة اخرى فانه ينبغي أن يراعى ان نص المادة ٧ من القانون . . واضح وصريح في انه يتكلم عن زيادة ملكية الفرد . . بغير طريق المقدم . وهو بهذا يرتب على الزيادة في الملكية نتائجها ، بصرف النظر عن السبب الذي أدى الى تلك الزيادة ، وما اذا كان للارادة دور ام لا ، طالما أن الامر لا يتعلق بالمقدم ( او بالشفعة ) على ما قد نشأ .

—————

(١) انظر في هذا : حاتم الاهواني ، المرجع السابق ، ص ١٤١ .

وعلى ذلك فان التقادم شأنه في ذلك شأن باقى اسباب كسب الملكية غير الارادية يرتب اثره . فاذا ادى اكتساب الملكية الى الزيادة عن الحد الأقصى ، خضعت الزيادة للاستيلاء ، ما لم يتم التصرف في الزيادة خلال سنة من حدوثها والشروط التي فرض لها نص المادة السابعة .

## ٢ - زيادة الملكية عن الحد الأقصى بأسباب أخرى :

عوضاً فيما سبق لما يثار بعدد كسب الملكية بالتقادم ، سنرى اذى ذلك الى زيادة الملكية عن الحد الأقصى - وهو عرض الفسخ لبعض صور تهديد فيها الملكية لسبب طارئ بعد نفاذ قانون اصلاح الزاوى .

(١) - من ذلك حالة بطلان عقد بيع كان المالك قد أبرمه وتم الاحداد به وقت العمل بالقانون ، سواء لأنه كان ثابت التاريخ او كان قد سجل قبل العمل بالقانون ، وبعد العمل بالقانون صدر حكم ببطلان هذا العقد ، وبالتالي عادت الملكية الى البائع او اعتبر انها لم تخرج من ملكه . ووجه اثاره هذا الموضوع ما يشيرون من تساؤل : هل تعتبر ملكية البائع في هذه الحالة ملكية أصلية ؟ وبالتالي يستولى اصلاح الزاوى على الزيادة ، ام ان هذه الملكية تعتبر طارئة . وبالتالي تطبق المادة السابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ مستفيد المالك من مدة السنة المحسنة للتصرف في القدر الزائد من الملكية ، او لتوفيق الاوضاع مع انفساده الاسرة ، على ان يحدأ مدة اللجنة من وقت تحقق الميع ، وهو صندوق حكم بطلان العقد ، وشطب التسجيلات الخاصة بالعقد الذي حكم ببطلانه ؟

وبما لا شك فيه أن العقد الذي يحكم ببطلانه أو إبطاله  
 في مثل هذه الحالة ، يعود بالتعاقد الى الحالة التي كان  
 عليها قبل العقد طبقا لما تنص به المادة ٢/١٤٢ من نسي .  
 وبما لذلك يعود الملك الى البائع خلاصا مما قد يكون قد رتبته  
 المشتري عليه للغير من حقوق ، فيما عدا ما ترتب عليها للغير حسنى  
 النية . الا أنه لما كان البائع هنا قد تصرف قبل تطبيق قانون  
 الاصلاح الزراعى تصرفا ثابت التاريخ أو سجلا ، وكان تصرفه قد  
 احدث به قبل الاصلاح الزراعى ، فان عودة الملك بسبب زوال التصرف  
 بأثر رجعى ، يعيد المالك الى الحالة التي كان عليها قبل نفاذ  
 قانون الاصلاح الزراعى ، ولما كان المالك قد وجد في وضع كان من  
 الاستحواك عليه فيه أن يقوم بما يفرضه قانون الاصلاح الزراعى باتخاذ  
 ما يلزمه به القانون من اقراءات عن الملكية خلال الموعود القسرية  
 قانونا ، ولم تتح لديه الفرصة لتوفيق الاوضاع طبقا لما تنص به المادة  
 الرابعة من القانون رقم ٥٠ خلال فترة الستة اشهر من تاريخ العمل  
 بأحكام القانون ، وتقدم بهانات عن الملكية على هذا الاساس ، فانه  
 يتعين على البائع في هذه الحالة ان يقوم بتوفيق الاوضاع باعتباره  
 مالكا ملكية أصيلة ، وبالتالي يجب ان يتم توفيق الاوضاع في الميعاد  
 الذى نص عليه القانون في المادة الرابعة ، خلال ستة اشهر من  
 تاريخ شطب تسجيل العقد الذى يحكم ببطلانه ، او من تاريخ الحكم  
 ببطلانه لولا ان كان تطبيق التاريخ .

وهذه ما نتجه اليه في هذا الصدد أن القانون رقم ٥٠  
 عندما تكلم عن زيادة الملكية بعد العمل بالقانون ، إنما نظر فقط

الى زيادة الملكية بسبب الميراث او الوصية او غير ذلك من طريق  
كسب الملكية بغير طريق التعاقد . ولا شك أن عودة الملك الى  
 صاحبه . وهو البائع في القرض الذي نحن بصدده . بسبب بطلان  
 البيع <sup>لنفس</sup> طريقا من طرق كسب الملكية التي نص عليها القانون . وقد  
 أورد القانون اسباب كسب الملكية على سبيل التحديد . وليس  
 المطلقان منها (١) . وهذا ما جعل المشرع يتكلم في المادة ٧  
 من القانون رقم ٥٠ من كسب الملكية الطارئ بسبب الزواج . او  
 الطلاق . اذ لا يعتبر الزواج او الطلاق من اسباب كسب الملكية .  
 ولهذا اضاف المشرع هذين السببين الى اسباب كسب الملكية  
 بغير التعاقد في المادة المأخوذة . حتى يترتب عليها نفس الأثر  
 الخاص بالملكية الطارئة بعد العمل بقانون اصلاح النواحي  
 والقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ المعدل لأحكامه .

#### (ب) هل تعد عودة الملكية بسبب رفع الحراسة من الاسباب الطارئة ؟

صدر القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ برفع الحراسة  
 من اموال وممتلكات بعض الاشخاص . مع ايلوتها الى الدولة  
 وتسلم الأراضي الزراعية منها للاصلاح الزراعي حتى يتم توزيعها  
 على صغار المزارعين . وتمنح للمالك ثم عدت بعد ذلك عدة  
 (١) احمد سلامة : المرجع السابق بند ٣٦ ص ١٣٢ . ونعتقد ان  
 هذا هو ما انتهى اليه المؤلف بصدده الموضوع الذي نحن  
 بصدده . رغم ما قد يبدو أنه يقدح اعتبار الملكية هنا طارئة  
 وكما فهم البعض ما اورد سادته . انظر : رضان  
السمود : ص ٢٥٢ . ونظر في القول بأن الملكية هنا ملكية  
 طارئة وتطبيق المادة ٧ من القانون رقم ٥٠ : حسام  
الاهواني : ص ١٤٤ - ١٤٥ .

قوارات جمهورية يرد هذه الأراضي الى بعض الملاك وقد أثير الأمر حول مصادر من قوارات لاحقة على صدور القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، متى كان يترتب على عودة زيادة الملكية من الحد الأقصى ، وهل تمتد الأرض التي اعادت الى اصحابها ملكية اصلية ام ملكية طارئة ؟

ومعبرة أخرى ، هل يعتبر القرار الجمهوري يرد الأراضي الى اصحابها من قبيل الاعوجاج العادي عن الأرض التي كانت لهم من قبل وأخذتها الدولة في ظروف نفي الحراسات ، أم أن القرار يرد الأراضي الى من اخذت منهم بغير طريق مستحدثا من طرق كسب الملكية بغير طريق التعاقد ، يؤدي الى الخضوع لنص المادة ٧ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ باعتباره أن هناك ملكية طارئة بعد نفسان هذا القانون ؟

انقسم الرأي كذلك حول هذا الموضوع (١) . فذهب رأي الى ان القرار الجمهوري ينشئ سببا طارئا للملكية ، اذ أن الملكية كانت قد آلت الى الدولة بالقانون ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ وألغى الملكية الفردية للأشخاص ، وصدور القرار الجمهوري بالرد ، يعد هذا القرار سببا من أسباب كسب الملكية الطارئة . وتبدأ منه الواعيد المنصوص عليها في المادة ٧ من قانون ١٩٦٩ ، وتتحدد عندئذ الحالة المدنية لأفراد الأسرة .

وذهب رأي آخر الى أن القرار الجمهوري يكشف عن الملكية بأثر رجعي الى تاريخ العمل بالقانون ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ الذي

(١) انظر في هذا الموضوع : حسام الاهواني ، المرجع السابق ، ص ١٤٦-١٤٩ . أحمد سلامة : المرجع السابق (١٩٧٧) بند ٣٧ ص ١٣٢-١٣٦ . رضوان ابو السمود : ص ٢٥٢-٢٥٥ .



قضى بأيلولة الأموال التي رفعت عنها الحراسة الى الدولة . فصدر  
القرار الجمهورى يؤدى الى عدم تطبيق القانون ١٥٠ لسنة ١٩٦٤  
على اموال الشخص ، وكأنه لم يستول عليها ، وتظل ملكيته لها مستمرة  
وقائمة . ومبارة أخرى يعتبر المالك مالكا حكما منذ تاريخ العمل  
بالقانون ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ وان كانت ملكيته فعلا لم تستقرى ذمته  
الا بصدور القرار برد ملكيته . ويترتب على الاخذ بهذا الرأى تضادى  
ما قد يقع من تناقض يترتب على الاخذ بالرأى الاول ، اذ أن القسول  
بأن القرار الجمهورى يرد الملكية كاشفا عن الملكية وليس منقضا ،  
يجعلنا نعتد بتاريخ القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ فى تحديد أفراد  
الاسرة ، وليس من تاريخ صدور القرار الجمهورى . وهذا يحوى الرأى  
الثانى بين من خضع للحراسة ومن لم يخضع لها . فضلا عن ذلك  
فإن الرأى الثانى ، يجعل لمن خضع للحراسة الحق فى الحصول على  
ربع الأرض من تاريخ تطبيق القانون ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ الذى قضى  
بأيلولة ممتلكات من رفعت عنهم الحراسة الى الدولة .

ونحن نرى ان احياء المالك مالكا ملكية مستمرة لأرضه ، وأن القرار  
الجمهورى باستثناء أيلولة اموال بعض الأشخاص الى الدولة يرد لها  
المهم ، واهيار القرار كاشفا ، هو الذى يتشعب مع حكم القانون ، ويوسع  
ماتم فى ظروف الاستيلاء على اموال الناس بالباطل .

ذلك ان المادة ٧ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ اذ تتكلم عن  
الزيادة الطارئة للملكية ، فانما ترجع ذلك الى الزيادة الناشئة عن  
سبب من اسباب كسب الملكية بغير التعاقد ، وهذه الاسباب محددة  
فى القانون ، وليس من بين تلك الاسباب القرارات الجمهورىة التى تعيد

الى الناس اموالهم التي نزع منهم دون حق . فصدور القرارات  
الجمهوريه باعادة الاموال التي استولى عليها هو تصحيح لوضع باطل .  
ولذا فان القرار الذي يصدر في هذا الصدد يعد قرارا كاشفا .

وبغلا من ذلك ، فان الاخذ بهذا الرأي يسوى بين من خضع  
للعقوبة ومن لم يخضع لها . كما انه يخول من أعيد اليه حقه السكن  
المطالبة بسحب ارضه (١) .

### الفصل الثالث

#### مسير الزيادة الطارئة

- تعريف : اذا طرأ - بعد العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة  
١٩٦٩ - زيادة في الملكية فقد اوجب القانون على المالك - فردا  
كان او أسرة - التقدم باقرار الى اصلاح الزيادة . كما اجاز المشرع  
لل فرد او الأسرة التصرف في القدر الزائد ، وجعل للأسرة ان تعيد  
توفيق الاوضاع . فاذا لم يتم التصرف في القدر الزائد ، او يتفق على  
توفيق الاوضاع تستولي الحكومة على القدر الزائد نظير تمهين .  
ونعرض فيما يلي للاقرار بالزيادة ، ثم للتصرف فيها ، وتوفيق  
الاضاع .

#### أولا - التقدم باقرار عن الملكية الزائدة :

يفرض في المادة السابعة من القانون رقم ٥٠ على المالك  
ان يقدم اقرارا عن الملكية الزائدة . وحينئذ عليه التقدم بالاقرار الى  
الهيئة العامة للاصلاح الزراعي . خلال المواعيد وفقا للشروط والاضاع

(١) في هذا الاتجاه كتب لك : رضوان ابو السعود ، ص ٢٥٥ .

التي تحددها اللائحة التنفيذية .

وتوجب المادة ٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٠ (١) على المالك الفرد ، أو المسئول قانوناً عن الأسرة أن يبلغ الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، خلال شهرين من تاريخ علمه سبب الملكية باخطار يتضمن بيانات معينة نصت عليها المادة من شأنها أن توضح الحالة القدام عنها البيانات من حيث الاسم ، أو أسماء أفراد الأسرة ، والملكية قبل تحقق سبب الزيادة ، وبأن سبب الزيادة وتاريخه ، وسن زادت ملكيته من أفراد الأسرة ، وقدرها ، مع تصديق بتقديره بختلاف بحسب ما إذا كان قدّم الأقرار فرداً أم أسرة ( المسئول عنها قانوناً ) .

فإذا كان المالك فرداً ، وجب عليه أن يقدم إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي - خلال الخمسة عشر يوماً التالية لتاريخ انقضاء سنة على تاريخ حدوث السبب الذي ترتبت عليه الزيادة في الملكية - يقدم أقراراً مفصلاً بالبيانات السابق الإشارة إليها ، بالإضافة إلى البيانات السابقة ، ومع مراعاة أحكام المواد ٢٤١ و ٢٤٢ من اللائحة التنفيذية توجب المادة ٩ من اللائحة المذكورة أن يتضمن الأقرار ، بصفة خاصة بيانات معينة نصت عليها المادة المذكورة ، وهي نفس جمليتها تتعلق بقدر الزيادة وما تم فيه التصرف ، وما يخضع للاستيلاء .

وقدّم مع الأقرار السند المثبت للسبب الذي ترتبت عليه الزيادة ، مع صورة من العقيد التي تم التصرف بموجبها وما يفيد ثبوت تاريخه .

وإذا كان الأمر يتعلق بأسرة يتولى المسئول عنها تقديم نفس الاقرار السابق خلال المدة نفسها . وتسمى نفس القواعد السابقة من حيث البيانات ، مع بعض الغلافات التي تتفق والاقترار في هذه الحالة بالنسبة لما يحدث من تصرفات وما يحصل تطبيقاً أوضاع الأسرة . وقدم مع الاقرار السند المثبت لسبب الزيادة ونسب من العقود التي تحت التصرفات بموجبها . . على نحو ما ورد مفصلاً بالمادة العاشرة من اللائحة التنفيذية .

هذا وقد أوردت اللائحة التنفيذية الحالات التي يجوز فيها طلب تعديل الاقترارات القديمة على النحو السابق ، وكذلك شروط قبول التعديل في المادتين ١٦ و ١٧ .

### - ثانياً - التصرف في القدر الزائد :

نصت المادة ٧ من القانون رقم ٥٠ على انه " يجوز للتصرف أو للأسرة التصرف في القدر الزائد ، بتصرفات ثابتة التاريخ ، وخلال سنة من تاريخ حدوث الزيادة ، ولا كان للحكومة ان تستولي - نظراً التعمش النصوص عليه في المادة ٩ - على مقدار الزيادة اعتباراً من تاريخ انقضاء تلك السنة " .

وإذا طرأ ، بعد تاريخ العمل بالقانون الذي يحدد الملكية الزراعية ، سبب من أسباب كسب الملكية بغير طريق العقود والشفعة ، فانه يترتب على ذلك ان يكتسب الفرد أو الأسرة الملكية ، وليس هو أدى ذلك الى الزيادة عن الحد الأقصى ، فيؤخذ بما هو عليه القانون في هذا السند أن الملكية لا يتحول مباشرة - في القدر الزائد -

الى الدولة ولكنها تنقل الى الفرد او الأسرة . وهذا ما يخلو حجب  
التصرف في القدر الزائد . وما كان يمكن ان يخلو القيد او الأسرة  
هذا الحق بدون ان يدخل الملكية . في القدر الزائد . الذمسة  
الحالية لمن يثبت له حق التصرف .

وعلى ذلك ، يستطيع القيد او الأسرة التصرف في القدر الزائد  
الذي آل اليه او الى اى من افراد الأسرة ، بأى تصرف ناقل للملكية  
كالباع او الهبة . صحيح التصرف على هذا النحو لأى شخص ،  
دون قيد في هذا الصدد بأن يكون التصرف اليه من نتائجهم  
صفة معينة مثل صفار الزواج او غيرهم <sup>(١)</sup> . ولكن القانون يلزم التصرف  
بالتزامات معينة :

- ١ - يلزم ان يكون التصرف ثابت التاريخ .
- ٢ - ان يتم هذا التصرف خلال الدة التي حددها القانون ، وهي  
سنة من تاريخ حدوث الزيادة .

فإذا لم يتم التصرف في الزيادة على النحو السابق ، وسرت  
السنة ، تصبح الزيادة ملكا للدولة ، ويكون لها أن تستولى عليها  
أهلاً أو من تاريخ انقضاء تلك السنة . ويتم الاستيلاء نظير التمهيض  
النصوص عليه في المادة ٩ من القانون .

---

(١) وذلك على خلاف القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ الذي أوجب ان يتم  
التصرف في الزيادة الى صفار الزواج الذين يحد رتبهم فيهم .  
وهو شرط التصرف ألهم قرار من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي .

### ثالثاً - توفيق الاوضاع بين أفراد الأسرة :

قد منا أن الزيادة التي تنشأ بسبب غير التعاقد تصبح ملكاً للأفراد ، كما أن الأفراد أعضاء الأسرة يكون لهم الحق في التملك بتلك الأسباب كذلك . فلا تحول الزيادة مباشرة إلى الدولة ومن أجل هذا يستطیع الأفراد في الأسرة ان يقوموا بتوفيق اوضاعهم ، وتلاقی استهلاك الدولة على تلك الزيادة . يتم توفيق الاوضاع بين أعضاء الأسرة ، سواء كان قد تم بينهم من قبل توفيق الاوضاع على نحو مسبق أو بته المادة ٤ من القانون ، أم كان وضعهم كذلك دون أي توفيق سابق ، وطراً لما يوجب التوفيق .

يتم توفيق الاوضاع في نطاق ملكية العائلة عدان التي يجهز للأسرة تملكها . يكون ذلك بتصرفات ثابتة التاريخ كذلك ، خلال السنة التالية لتاريخ تحقق الزيادة في الملكية . يحرى على توفيق الاوضاع في هذه الحالة مسبق ان نكلنا منه من قبل بحدود توفيق الاوضاع داخل الأسرة . وقد احالت المادة ٧ الى المادة ٤ التي تنظم توفيق الاوضاع ومن أجل هذا يتعين ان يتم توفيق الاوضاع بنفس الطريقة والشرط التي عرفت لها من قبل . كما يحرى أيضا مسأورد ، القانون في المادة ٤ بحدود تصرف الجدة الى احفاده القصره مع التقيد بأحكام الوصية الواجبة . ذلك أن المادة ٧ تحول الى المادة ٤ بصفة عامة ما يقتضى تطبيق هذا النص الاخير في الحالة التي نحن بحدود ها ، سواء بالنسبة لتوفيق الاوضاع بين أعضاء الأسرة ، والنسبة لتصرفات الجدة الى احفاده القصره .

وإذا تم تحقيق الأرباح من نحو تخفيض المصاريف ، لاصحمة نفس  
الأمر ، يستولى المدين على الميراث لأن يحد . أما فيما يخص تقسيم  
أفراد الأسرة على تحقيق أرباحهم خلال السنة التالية لتحقيق الزيادة ،  
فإن المادة ٧قرة الأخيرة تنص بتطبيق أحكام المادة ٥٥ . ويؤيد ذلك  
أن تستولى الحكومة أولا على ما يجاوز الحد الأقصى للملكية الفردية  
لدى من توجد لديه منهم الزيادة التي طرأت . فإذا ظلت الأسيرة  
رغم ذلك مائة لما يجاوز المائة قد أن . يعتبر الاستيلاء على مستدار  
الزيادة لدى جميع أفراد الأسرة بنسبة ما يملكه كل منهم بعد هذا  
الاستيلاء الأول .

### المبحث الرابع

#### الاستيلاء من الحد الأقصى للملكية الزراعية

تمهيد : قد منا أن القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ قد انقضى  
إلى وضع حد أقصى لملكية الفرد من الأرض الزراعية وجعلها خمسين  
دانا ، كما حدد ملكية الأسرة بمائة دانا .

ومع ذلك فإن قانون الإصلاح الزراعي قد أورد عدة استثناءات  
على الحد الأقصى بحيث يستطيع من غير له الاستثناء أن يتسلكه  
أكثر من الحد الأقصى الذي قرره القانون . وإذا كانت الاستثناءات  
قد وضعت في ظل قانون الإصلاح الزراعي منذ صدوره ، فإنها قد دخل  
في الاعتبار كذلك بعد صدور القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ (١) .

- (١) انظر في هذا الصدد : أحمد سلامة : خط ٢ بند ١٦ ص ٥٥ .  
يجب أن القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ لم يُلغ قانون ١٩٥٢ .  
وانظر كذلك الدكتور همام محمد محمود : القانون الزراعي ج ١  
سنة ١٩٨٢ ص ٥١ .

وقد وجدت هذه الاستثناءات في هذا العدد ، منها ما ألفس ،  
ومنها ما بقي محولا به .

فقد وجد استثناء بالنسبة للأراضي البر والاراضي الصحراوية  
واستثناء على الأراضي التي يمتلكها الدائن نتيجة نزاع ملكية الدين .  
وقد ألفس هذا الاستثناء الاخير بالغاء قانون الزايعات السابق  
الذي كان يوجب حكا لهذه الحالة في المادة ٦٦٤ منه ، ولم يسود  
القانون الحالي ما ياتلها .

اما بالنسبة للاستثناء الاول ، فقد كانت المادة الثانية تقرب  
من قانون اصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لجنة ١٩٥٢ تنص على انفسه :  
يجوز للأفراد ان يمتلكوا اكثر من مائتي فدان ( وكان هذا هو الحد  
الاقصى لملكية الفرد من قبل ) من الاراضي البر والاراضي الصحراوية  
لاستصلاحها . وكان القانون يقردهم ببيان الحد الاقصى للملكية  
على هذه الاراضي الا بعد انقضاء خمسة وعشرين عاما من وقت التملك ،  
وبعد ذلك الاخلال بجواز التصرف فيها .

وقد طلت المذكرة الايضاحية هذا الاستثناء بتفصيل فهاهم  
نوع جديد من الاستثمار العقاري ، يؤدي الى توسيع رقعة الأرض  
الزروية ، باستصلاح ارض جديدة ليهيها لحداد الزواج ، او الاحتفاظ  
بها في حدود ملكية لاتزيد على ٢٠٠ فدان للفرد الواحد .

ولا شك ان هذا الاستثناء كان ذا أهمية كبيرة ، انه كان من  
مائه تفجيع الافراد على استصلاح الاراضي البر والاراضي الصحراوية



وضمها الى الرقعة المزروعة ، لمواجهة التزايد المستمر في السكان ،  
وتتميز النقص المتمركز لله في المساحات المزروعة لطبقه سكان  
البساني عليها دون حدود ، وفي القوانين التي تحظر ذلك .

وإذا كان المشرع قد تدخل بالتعديل في مجال هــسـسـدا  
الاستثناء ، فقد انتهى الأمر الى صدور القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ،  
والتي هذا الاستثناء .

وبمع ذلك فقد صدر القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضي  
الصحراوية ، وضع حدا أقصى لملكية الفرد ، وملكبة الاسرة بالنسبة  
لما يجوز تملكه من الأراضي الصحراوية ، كما وضع حدا أقصى بالنسبة  
لما يجوز للجمعيات التعاونية تملكه ، وكذلك مايجوز لشركات الافخاص  
والتوصية بالاسهم ، وشركات الساحة . . ولما كنا نرى تخصيص دراسة  
مستقلة لما أورد ، هذا القانون ، فاننا نتركه ذلك الى المجال الخاص  
لدراسة مايتعلق بالأراضي الصحراوية .

والمهم في هذا الصدد ان نبين ان القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١  
قد افاد فتح المجال لاصلاح الأراضي الصحراوية ، وملكها ، وهو  
بهذا يتجه اتجاهها طقلا حكما تحوлил القيود من الحد الأقصى  
للملكية في سهيل التعمير ، وهو السهل الى فتح المجال لحـسـل  
المشكلة المكانية ، والنهوض بالاقتصاد القوي في بلدنا السـسـي  
لاتزال تعتمد على الزراعة كمورد اساسي لحل مشكلة الأمن الغذائي .  
هذا عن الاستثناءات التي ألغيت والتي تحتاج الى دراسة

خاصة ١٠٠ من الاستثناءات التي لا زالت قائمة ، معمولاً بها ، فإننا نعرض لكل منها فيما يلي ، تاركين الوضع الخاص بالأراضي الصحراوية لجالدراسة هذا الموضوع استقلالاً فيما بعد ، والاستثناءات المعمول بها نصت عليها المادة ٢ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .  
ويعتقد أن تلك الاستثناءات قد ظلت حتى بعد صدور القانون وقسم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، إذ عرض هذا القانون الأخير للحد الأقصى لملكية القرد والأسرة فقط (١) .

### أولاً - الأراضي التي تملكها الشركات والجمعيات :

نصت على هذه الحالة المادة ٢/أ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على أنه : استثناء مع حكم المادة السابقة ( التي كانت الحد الأقصى لملكية أي فرد بما يقضي عدان قبل قانون ١٩٦٩ ) (٢) ؛

(١) والبرامى أن الاستثناءات تتعلق بأشخاص اجبارية ، من جمعيات وشركات ، كما أنه يدخل فيها كذلك أراضي الوقف الخيرية .  
انظر في القول بهذا ، هذه الاستثناءات : أحمد سلامة : المرجع السابق بند ٤٦ ص ١٩٩ .  
هـاجاه بالهامش ٢ . محمود جمال الدين زكى : القانون الزراعى ط ٣ - ١٩٧٢ بند ٣٥ ص ٧١ وهامش ٣ .

(٢) وقد كان الاستثناء من المادة الأولى من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الذي كان يجيز اقتطاعه الى ٢٠٠ عدان للفرد . وقد أصبح الحد الأقصى في قانون ١٩٦٩ ٥٠ عدانا للفرد .

أ - يجوز للشركات والجمعيات ان تنقله اكثر من مائة في عددان في الاراضى التى تستصلحها لبيعها ، وحدت بقصراتها التى ليست تاريخها قبل العمل بهذا القانون .

هذا هو الاستثناء الاول ، وهو يجوز للشركات والجمعيات التى تتولى استصلاح الاراضى لبيعها ان تنقله اكثر من الخمسين الاصل . وقد كان الحد الاقصى لملكية الفرد في قانون ١٩٥٢ يبلغ ٢٠٠ فدان . وهو الآن في ظل قانون ١٩٦٩ يبلغ ٥٠ فدان .

والواقع ان هذا الاستثناء يتعلق بالفرقات والجمعيات التى تتولى استصلاح الاراضى لبيعها . وهذا فان الاستثناء يكون مبرا ، ان يتعلق بأشخاص احبابة لانه يهدف الى التملك وتكديس الملكية الزراعية ، ولكن هدفها استصلاح الاراضى وبيعها ، فالفرقات والجمعيات لا تحتفظ بها لتصلحها ولكنها تتصرف فيه .

كما ان الأمر لا يتعلق في هذه الحالة بفرقات او جمعيات لتقسيم الاراضى البنية ، بل تقوم باستصلاح الاراضى لزراعتها ، وإذا كانت المادة ٢ / أ غير صحيحة في هذا المعنى ، فانبأ قصد دواء الاستثناء على المادة الأولى التى تمنح حدا أقصى للملكية الزراعية . ويتمتع لعمال الاستثناء ان يتعلق الأمر بأرض يستمر استصلاحها . فإذا لم يكن هناك استصلاح لا يتم الاستثناء .

كما يتمتع ان يكون الاستصلاح للبيع ، فإذا تم استصلاح الارض للاحتفاظ بها ، لا يتم الاستثناء كذلك . وفي هذه الحالة

او تلك ، اذا لم يتم الاستثناء ، فان الشركة او الجمعية لا يكون لها  
اكثر مما يمتلكه الشخص المادي ، مع مراعاة الاحداد بها قامت به  
الشركة او الجمعية من تصرفات ثبت تاريخها قبل العمل بالقانون .

ولا يفرق في هذا الصدد بين الشركات والجمعيات التي  
كانت قائمة قبل صدور قانون اصلاح الزراع ، او التي قامت بمسند  
صدوره ، كما انه لا يفرق بين ملكية كانت قائمة في هذا التاريخ ، او ملكية  
قامت بعده (١) .

ولكي تعمل الشركات والجمعيات على تحقيق الاهداف التي  
تقرب من اجلها هذا الاستثناء ، فقد اورد القانون رقم ٨٤ لسنة  
١٩٥٢ بعض القيود التي ينهض على تلك الجهات مراعاتها :

١ - طبقا لما اورد ، القانون المذكور يتمين على الشركات والجمعيات  
ابلاغ مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي سجلا ببيان  
مساحة الاراضي التي تم استصلاحها ، وما تم التصرف فيه  
واسما التصرف اليهم .

٢ - يتمين على الشركات والجمعيات ان تخصص مساحة تساوي سبع  
الاراضي الزراعية من الحد الاقصى للملكية الزراعية (٥٠ فدانا)  
لهمها لصغار الزراع ، بحيث لا يقل القدر تصرف فيه من  
فدانين ولا يزيد على خمسة افدنة . يجب عرض هذه البيع على  
مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي .

---

(١) احمد سلامة : (١٩٣٣) ص ٢٠١ والمراجع المشار اليها بالهاش  
حمام الاهواني ، ص ١٨٠ .

اما بالنسبة للقدر الباقي ما يزيد عن الحد الاقصى ( وهو  
 الثلاثة ابراج ) فانه يتمين عليها التصرف فيه خلال مدة معينة  
 حددها القانون . فاذا لم يتم التصرف في الزيادة خلال المدة  
 المحددة فان الحكومة تستولي على الزيادة لدى الشركة والجمعية .  
 هذا ولما كانت الشركات والجمعيات قد قامت بعصرات مخالفة  
 لما اوردته القانون ٨٤ لسنة ١٩٥٢ . وذلك في الفترة السابقة على  
 صدوره ( بين ١٩٥٢ و ١٩٥٢ ) مما أدى الى القول بهطلان تلك  
 التصرفات . فقد صدر القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٠ وضع على الاحتماد  
 بتلك التصرفات اذا كانت ثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون ٨٤ لسنة  
 ١٩٥٢ ( ٤ ابريل ١٩٥٢ ) (١) .

صرح ان الامر بالنسبة للشركات والجمعيات التي خرج لها  
 بالاستثناء بخصوص ما يتعلق من الاراضي دون تحديد للحدد  
 الاقصى على ما سبق . يأخذ الآن وضعها مختلفا في ظل القانون ١٤٣  
 لسنة ١٩٨١ والخاص بالاراضي الصحراوية . ذلك انه اذا كانت  
 الاراضي المستصلحة من الاراضي الصحراوية - وهذا هو الوضع  
 الغالب - فان تلك شركات وجمعيات استصلاح الاراضي المستصلحة  
 يخضع لأحكام القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ الخاص بالاراضي الصحراوية  
 وفي هذه الحالة لن يخضع لأحكام الاستثناء الذي اوردته قانون اصلاح  
 الزراعي . وفي ظل قانون الاراضي الصحراوية اذا كان القانون يحدد  
 (١) انظر القانون ٦٠ لسنة ١٩٦٠ ( الجريدة الرسمية ٨ ج ١٥٠٠ )  
 ١٩٦٠ العدد ٥٧ . والذكرة الاضافية لهذا القانون .

الحد الأقصى لما يجوز لفركات وجمعيات استصلاح الأراضي أن تمتلكه إلا أنه لا يلزم هذه الفركات أو الجمعيات بالتصرف في الأراضي التي استصلحتها • وبالتالي يكون لها أن تحتفظ بملكيتها •

### ثانياً - الأراضي التي تحتلها الفركات الصناعية :

نصت المادة ٢/ ج من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (١) على استثناء الفركات الصناعية من الحد الأقصى للملك (٥٠ فدانا) وذلك في حدود ما يكون ضروريا للاستغلال الصناعي • وقد نص المرسوم في هذا الصدد بين طائفتين من الفركات الصناعية :

(١) الطائفة الأولى • وتشمل الفركات التي كانت موجودة قبل قانون الإصلاح الزراعي • أي قبل ٩ سبتمبر عام ١٩٥٢ • وهذه الطائفة من الفركات يكون لها ملك ما يكون ضروريا للاستغلال الصناعي • ولوزاد على الحد الأقصى لما يملكه الفرد • وهذه الطائفة تستفيد من الاستثناء دون حاجة إلى صدور ترخيص أو إذن بملك ما يزيد على الحد الأقصى • كما هو الشأن بالنسبة للطائفة الثانية •

(٢) الطائفة الثانية • وتشمل الفركات التي تنشأ بعد الممّسـل بمقتضى قانون الإصلاح الزراعي • ولا تستفيد هذه الطائفة من الاستثناء بقوة القانون • ولكن يتعين أن يصدر ترخيص من اللجنة العليا

(١) وقد عدل المرسوم بقانون ٨٤ لسنة ١٩٥٢ بما يوسع من نطاق تطبيقه • فلم يحدد حصصاً على الفركات التي كانت موجودة قبل صدور القانون • ولكنه أصبح يشمل الفركات التي تنشأ بعد العمل به بشرط ترخيص مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح

للاصلاح الزراعى ، يصدر به وشروطه واضاع قرار من اللجنة المذكورة  
فى كل حالة على حدتها (م ٢/ج) .

وإذا كان المشرع قد استثنى هذا النوع من الميركات ، فإنه  
لم يضع حدا لما يجوز تملكه ، ولا يحدد هذا القدر الا بما يكون لازما  
للاستغلال الصناعى .

وإذا كان المشرع قد اورد هذا الاستثناء لهذا النوع من  
الميركات ، فإنه قد قصد من وراء ذلك ان تمجيع الاستغلال الصناعى  
وتوفير ما يلزم به . وهذا يختلف باختلاف نوع الاستغلال الصناعى .  
فقد يتعلق الامر بمركبة لصناعة البكر تحتاج الى ارض لزراعة ما يلزم من  
قصب السكر ، او البنجر . وقد يتعلق الامر بصناعة الالبان ، فحاج  
مركبة الالبان الى الراعى الواسعة لتربية الماعية . وقد يتعلق  
الامر بمركبة للمقايير الطبية ، فحاج الى ساحات من الاراضى  
اللازمة لزراعة النباتات الطبية . . . وهكذا . وفى كل ما سبق يتعمسون  
ان يكون ما تملكه المركبة متناسبا مع حجم المشروع الصناعى الذى  
تتولاه .

### ثالثا - الاراضى التى تملكها الجمعيات الزراعية المكنية :

نصت المادة ٢/د من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على انه :  
" يجوز للجمعيات الزراعية العلمية الموجودة قبل صدور هذا القانون  
ان تملكه قدارا من الاراضى الزراعية يكون ضروريا لتحقيق أغراضها ،  
ولوزاد على ما تبنى قدان ( اى خمسون فدانا ) " (١) .

(١) اصنف هذا البند الى المادة ٢ بالقانون ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ .

ومن هذا يتضح ان القانون يجيز للجمعيات الزراعية العملية ان تملك اكثر من الحد الاقصى . ولم يضع الشرع حدا لما يجوز لهذا النوع من الجمعيات ان تملكه . ولكن من الواضح ان لها ان تملك ما يكون ضروريا لتحقيق اغراضها . وهذا يختلف بحسب ظروف نشاط تلك الجمعيات . والذي ينبغي مراعاته هو انه لا يجوز الخروج على الحدود التي يكون فيها التملك لازما لتحقيق اغراض الجمعية .

فيما لم تكن تخضع الجمعيات المذكورة من هذا الاستثناء ، ان تكون موجودة قبل صدور القانون . ويؤخذ من هذا انه بالنسبة للجمعيات الزراعية العلمية التي تنشأ بعد العمل بالقانون ، لا يكون لها ان تملك اكثر من الحد الاقصى . وبالتالي تخضع لما يخضع له الاشخاص العاديون من حيث الحد الاقصى .

واذا كانت الجمعية من الجمعيات المذكورة ، وكانت قائمة عند العمل بالقانون وكان لها ان تملك - استثناء - اكثر من الحد الاقصى ، فان اذا كانت الجمعية آنذاك تملك اكثر من هذا الحد ، يكون لها ان تحتفظ به ، طالما كان هذا ضروريا ولازما لتحقيق اغراضها . ولما كانت العبرة في تحديد ما يكون للجمعية تملكه فسي هذه الحالة ، هو ان تكون ما تملكه ضروريا لتحقيق اغراضها ، فان هذا يجعل لها ان تملك في المستقبل ما يكون ضروريا ، ما يمكن معه زيادة الملكية اذا اتسع نشاطها في حدود تحقيق اغراضها .

ولا شك ان الهدف من هذا الاستثناء هو تشجيع البحث العلمي ، ما يعود بالنفع على الانتاج الزراعي وبالتالي على الاقتصاد القومي .



### رابعاً - الجمعيات الخيرية :

نصت المادة ٢ هـ من قانون الإصلاح الزراعي (١) على انه :  
 " يجوز للجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور هذا القانون ان تمتلك  
 من الاراضي الزراعية ما يزيد على مائتي فدان ( خمسين فداناً ) على  
 ألا يجاوز ما كانت تملكه قبل صدوره " .

وجوز لها التصرف في القدر الزائد على مائتي فدان  
 ( خمسين فداناً ) وفقاً لأحكام المادة ٤٠٤ ويكون للحكومة الاستئثار  
 على المساحة الزائدة لدى الجمعية خلال عشر سنوات . طس  
 أين يؤول إليها التحويل وفقاً على أساس حكم المادة ٥٥٠ .

وتضح من النص ان الأمر يتعلق بنوع معين من الجمعيات  
 هو الجمعيات الخيرية وهي تختلف عن الجمعيات الزراعية العلمية  
 ومن أجل هذا لم يتحدد الاستثناء بالقدر اللازم لتحقيق الغرض  
 مثل الجمعيات العلمية سائلة الذكره بل تحدد بقدر ما كانت تملكه  
 الجمعية قبل صدور القانون . ومعنى ذلك انه يكون للجمعية الخيرية  
 ان تملك زيادة على الحد الأقصى الذي يقره القانون للفرد  
 الطبيعي " على ألا يجاوز ما كانت تملكه قبل صدوره " اي ان  
 لا يتبقى أن يتجاوز الاستثناء الارض التي كانت للجمعية وتزيد على  
 الحد الأقصى . عند صدور القانون . فلا يجوز لهذه الجمعيات

( ١ ) أعيد الهند . هـ إلى المادة ٢٠٤ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢  
 بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ .

ان تشكك اكثر من ذلك بعد صدور القانون . الاستثناء بقيد بالقدر  
الذي كانت تشكك هذه الجمعيات في التاريخ المذكور فيما يجاوز  
الحد الأقصى المقرر قانوناً (١) .

وهكذا الاستثناء على الجمعيات الخيرية التي كانت موجودة  
بعد العمل بالقانون ولهذا لا يستفيد هذه الجمعيات التي تنشأ بعد  
ذلك . وهذا ما فهم من صدر النص مالم يذكر الذي يتكلم ضمن  
الجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور القانون .

وقد وضع هذا الاستثناء وقفة في تجنب تلك الجمعيات أنشر  
الطاجية بتطبيق حكم التحديد والاستيلاء على ممتلكه من اراض زراعية .  
وهذا يتاح لها أن تتجنب من تحول ثروتها الى غير الزراعة —  
مبادئ الاستثناء (٢) .

(١) انظر في هذا المعنى كذلك : حمام الاهواني : ص ١٨٢ . جمال  
زكي : ص ٢٥ . محمد لبيب غنيم : ص ١٠٠ .  
وانظر مع ذلك : احمد سلامة : ص ٢٠٧ حيث يقول ان الزيادة  
تكون بمثل ما كانت تشكك الجمعية في التاريخ المذكور . وقد اخذ  
بذلك : رشان ابراهيم السمود : ص ٢١١ . همام محمد محمود :  
ص ١٢٠ ومع ذلك فاننا لانوي من أين جاء هذا التفسير للنص  
الذي يتكلم صراحة من جواز أن تشكك الجمعيات الخيرية بما يزيد  
عن الحد الأقصى " على ألا يجاوز ما كانت تشكك قبل صدوره " .  
فالاستثناء يكون فيما تشكك الجمعية زيادة عن الحد الأقصى  
قبل صدور القانون . وبالتالي لا يكون لها أن تشكك بما حلت  
جديده بعد ذلك .

(٢) انظر في هذا : المذكرة الايضاحية للقانون ١٠٨ لسنة  
١٩٥٢ .

ومن أجل هذا فقد أجاز القانون للجمعيات الخيرية التصرف فيها تشكيلة زائدة عن الحد الأقصى وفقا لأحكام المادة ٤ من قانون الإصلاح الزراعي . ومن الطبيعي أن يتم هذا التصرف طبقا للمادة ٤ فقرة ب بحيث يتم التصرف الى صغار الزراع (١) ، على أن يتم ذلك في خلال مئتي سنة من صدور القانون . وهذا حكم خاص بالجمعيات المذكورة . ومعنى ذلك أن الاستثناء من الحد الأقصى إنما هو استثناء طارئ الى أن يتم التصرف في الزيادة خلال مدة الستين سنة من هذا القانون .

فإذا لم يتم الجمعية بالتصرف خلال المدة المقررة ، استولى الحكومة على القدر الزائد مقابل تمهين نقدي على أساس المساواة الخاصة من قانون الإصلاح الزراعي .

ويجوز أن الجمعيات الخيرية تستفيد من هذا الاستثناء بالنسبة لجميع التمديلات اللاحقة التي يودع على الحد الأقصى للملكية الزراعية . ولهذا فإن جواز تصرف الجمعيات في القدر الزائد عن الحد الأقصى خلال مدة المئتي سنة ، يتحقق كذلك بالنسبة للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بحدود ما يجاوز الحد الأقصى المقرر فيه وهو خمسون فدانا .

---

(١) أما الفقرة أ من المادة ٤ فإنها تتكلم عن التصرف لسائر الزارعين وهو ما لا يتصور بالنسبة للجمعيات .

### خاصة بأراضي الوقف الخيري:

استتبت المادة ٢٢ (ج/٢) من قانون الإصلاح الزراعي أراضي الوقف، ولما صدر القانون يحل الوقف الأهلي (١)، فان الاستتباب يقتصر فقط على الوقف الخيري، ومعنى ذلك أن أراضي الوقف الخيري تحتل من الحد الأقصى للملكية الزراعية ما تالي يجوز أن تنقسم مساحة كل وقف على جهات البر عن الحد الأقصى للملكية الزراعية.

وقد تمحل هذا الاستتباب بصدور القانون ١٨٢ لسنة ١٩٥٧ باستبدال الأراضي الزراعية المؤقتة على جهات السببر، والقانون ٢٢ لسنة ١٩٦٢ بتعليم الأمان التي صدرها وزارة الاوقاف الى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي والمجالس المحلية، ذلك اتسبه طبقاً لما أورده هذان القانونان، سلمت الأراضي المؤقتة وفقاً لخبرتها الى اللجنة العليا للإصلاح الزراعي، على ان تستبدل بها سندات تعادل قيمة التمهيض الذي يقرره قانون الإصلاح الزراعي للأراضي التي يتم الاستتباب عليها، وقد صدر القانون ٤٢ لسنة ١٩٧٣ بشأن رد الأراضي الزراعية المؤقتة على جهات البر العام والخاص الى وزارة الاوقاف، وهذا طادت لهذا الاستتباب أهمية، فقد قرر القانون الاخير رد الأراضي الزراعية المؤقتة على جهات البر العام والخاص والتي سبق استبدالها ولم يتم التصرف فيها من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي الى وزارة الاوقاف.

---

(١) وهو القانون ١٨٠ لسنة ١٩٥٢.

كما قرر القانون كذلك ان ترد الى وزارة الاوقاف جميع  
اراضي الاوقاف التي تقع حالها داخل كرد بين المدن ، والتي كانت  
من قبل اراض زراعية .

وتتولى هيئة الاوقاف ادارة واستغلال الاراضي التي ترد ،  
وبذلك طبق لما قرره القانون ٨٠ لسنة ١٩٧١ بانعاش هيئة الاوقاف  
الحديثة . وتقوم وزارة الاوقاف بانعاش ماضي الربح طبقا لمفهوم  
القوانين .

### المبحث الخامس

#### المادة الاولى الاراضي الزراعية في الدولة وما يتاربعان هذا

#### الموضوع

تمهيد : قد بنا أن القدر الزراعي من الحد الأقصى للملكية  
الزراعية يتول الى الدولة . ولما كان استيلاء الدولة من الناحية  
الفعالية لا يتحقق الا بعد فترة من فترة ، فان التساؤل يثور عن حسيو  
الارض الزراعية خلال تلك الفترة . وإذا كانت الارض التي تستعمل  
الى الدولة انما تتول في مقابل تمهيز تدفعه الدولة ، فما حسي  
منابر هذا التمهيز . وقد تكون الارض التي يتم الاستيلاء عليها  
معملة بحقوق معينة تسمية ، فما أثر الاستيلاء على تلك الحقوق . ثم  
ما هو سير الارض المستولى عليها ؟

ونعرض فيما يلي للمضبوطات السابقة .

### أولا - تملك الدولة للقدر الزائد عن الحد الأقصى:

نصت المادة ٦ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على أن "تستولي الحكومة - خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون - على الأراضى الزراعية عن الحد الأقصى للملكية المقررة وفقا لأحكام السواد السابقة".

" وفى جميع الأحوال يعتبر الاستيلاء قائما قانونا من تاريخ العمل بهذا القانون، مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلي، ويعتبر الدولة مالكة لتلك الأراضى ابتداءً من ذلك التاريخ

ومن هذا النص يتضح أن الدولة تملك الأراضى الزراعية عن الحد الأقصى من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩، وهو ٢٣ يوليو ١٩٦٩ (١)، ويتم هذا التملك بقوة القانون.

وإذا كانت الملكية تنقل في التاريخ المذكور، فإنه لا يهتسم تاريخ الاستيلاء الفعلي على الأرض، إذ يعد الاستيلاء قائما قانونا من تاريخ العمل بالقانون مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلي.

وإذا كانت ملكية الدولة، تتم بقوة القانون عند المصطلح بالقانون رقم ٥٠ على ما سبق، فإنها قد تتم في بعض الأحيان نسي

(١) صراحي أنه بالنسبة للأراضى الزراعية عن الحد الأقصى، والتي آلت إلى الدولة طبقا لقانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والقانون ١٢٢ لسنة ١٩٦١، فإن الدولة تعتبر مالكة للأراضى المستولى عليها المحددة في قرار الاستيلاء النهائي أجبارا من التاريخ المحدد للاستيلاء عليها في تسوية الاستيلاء اللاحقة ( انظر المادة ١٣ مكرر من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢.

تاريخ اخرى :

(١) فقد رأينا أن المادة الرابعة من هذا القانون تنص على أنه  
في حالة توفيق الاوضاع داخل الاسرة الواحدة ، بحسب  
ان يتم خلال ستة اشهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .  
ولهذا فان ملكية الدولة للقدرا الزايد ، لا تكون الا بعد خمس  
السنة المذكورة .

(٢) وفي حالة زيادة الملكية بعد العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة  
١٩٦٩ ، سواء تعلق الامر بملكية الفرد او الاسرة ، فقد اجاز  
القانون للفرد او للأسرة التصرف في القدر الزايد خلال سنة  
من تاريخ حدوث الزيادة ، والا كان للحكومة ان تستولي على  
هذا الزيادة اعتبارا من تاريخ انقضاء تلك السنة .

هذا من الوقت الذي تتول فيه ملكية الاراضي الزائدة من الحد  
الاقصى الى الدولة . ولكن التساؤل يثور حول معرفة من يتولى  
اختيار الارض التي يتم الاستيلاء عليها : هل تقوم الحكومة بهذا  
الاختيار ، ام يتولاه الشخص الذي يخضع ملكه للاستيلاء ؟

لقد نسكت المحكمة الادارية العليا في هذه المسألة بقوله  
ان المالك هو الذي يحدد موقع المساحات التي يريد ان يستقيها  
من ارضه ، في حدود الحد الاقصى المسموح به ، وتستولي الدولة  
على ما يزيد عن ذلك .

ومع ذلك فان الاختيار قد ينتقل من المالك الى الاصلاح  
 الزراعي كجزءا للملك اذا لم يقدم الاقرار الواجب عليه تقديمه او اعتزل  
 على بيانات غير صحيحة او ناقصة . بل انه حتى في هذه الحالة ، فقد  
 ترك الأمر جوارها للادارة ، فلها ان تعمل سلطتها ، وتختار ما يستمر  
 الاستيلاء عليه ، او تترك الاختيار للملك نفسه (١) .

### ثانيا - كيفية استغلال الاراضي الزراعية الى حين الاستيلاء الفعلي عليها :

اذا كانت ملكية الدولة للأراضي الزراعية تثبت من تاريخ معين  
 يحدده القانون ، فان الاستيلاء الفعلي على تلك الاراضي قد يستغرق  
 فترة طويلة . وفي هذه الفترة تبقى الارض في يد المالك . ولما كانت  
 الارض تعتبر سلوكة للدولة ، فان حصول المالك على منفعة الارض  
 يلزم ان يكون متقابل . وفي هذا الصدد يفرق بين حالة ما اذا كان  
 المالك يزرع الارض بنفسه وحالة ما اذا كانت مؤجرة للغير .

١ - فاذا كان المالك يتولى زراعة الارض بنفسه ، اعتبر في حكم سيم  
 المستأجر للمساحة الزراعية منذ تاريخ املولة الملكية الى الدولة .  
 وتحسب الاجرة بسبعة امثال الضريبة . يظل الوضع على هذا  
 النحو منذ تاريخ الاستيلاء الاعباري للدولة على الارض وحتى

---

(١) انظر في هذا : الحكمة الادارية العليا في ٣٠ ابريل ١٩٧٤  
 طعن ١٥٦ لسنة ١٨ في مجموعة جادى ، الحكمة الادارية  
 العليا السنة ١٩ رقم ١١٨ ص ٣٢٢ . وانظر كذلك البادة ٢٢  
 من اللائحة التنفيذية للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .



تاريخ الاستيلاء الفعلي عليها (١) . أو تقديم الهيئة بتأجيرها السي  
صغار الزراع على النحو الذي يقرره القانون .

٢ - أما إذا كان المالك يستغل الأرض بطريق التأجير ، فقد يفسر  
القانون انتقال الملاكاة الإيجارية بين مستأجرى الأرض والهيئة  
العامة للإصلاح الزراعي . وذلك من تاريخ الاستيلاء الاعتباري  
عليها . أي أن عقد الإيجار يتحول من المالك السابق للأرض إلى  
الهيئة . فبذلك هي المؤجرة منذ ابتداء ملكية الأرض الزراعية  
التيها . ويحل العقد بينها وبين مستأجر الأرض . ويتم حوالة  
العقد بالشرط السابقة مع مالك الأرض . ويظل العقد على  
الأساس الأصلي بالتقيد أو مزارعة .

ولكن تتم حوالة العقد على النحو السابق . وحلول الهيئة  
تخل المالكه يلزم أن يكون العقد الأصلي مودعا بالجمعية التعاونية  
الزراعية المختصة (٢) . وذلك منعاً لما قد يحصل من تحايل من المالك  
الذي قد يرغب في تكوين أشخاص معينين من وضع اليد على أرضه .  
فإذا لم يكن عقد الإيجار مودعا بالجمعية الزراعية جاز للهيئة  
أن تعتبر في تأجير الأرض الواضع اليد أو تعجرها إلى آخرين .

- (١) انظر المادة ٨ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ . وفي هذه الحالة  
يجوز أن تخضع قيمة الإيجار الذي يستحق على المالك الاستولى  
لديه وفقاً للإوضاع السابقة من قيمة التمهيض المستحق لخدمة  
النصوص عليه في المادة ٩ (م ٨) نفرة الأخيرة من القانون ٥٠ .
- (٢) وذلك على النحو الوارد في المادة ٣٦ من قانون الإصلاح  
الزراعي المعدلة .

على أنه إذا كانت العلاقة الإيجارية تنقل بين مستأجرين  
الأرض والهيئة على النحو السابق فقد رأى القانون من بساط  
التيسير على الهيئة ، وفاديا لمفاكل تحصيل الإيجارات لو أن الهيئة  
عولت القيام به ، رأى القانون أن يجعل المالك المستولى له  
مكلفا بإدارة الأرض مقابل الإيجار الذي يحدده القانون ، وذلك منذ  
تاريخ الاستيلاء حتى نهاية السنة الزراعية التي وقع فيها الاستيلاء ،  
وإذا لم تنته السنة انتهى تكليف المالك بهذا الدور ، مالم تحسّر  
الهيئة العامة للأصلاح الزراعي استوار تكليفه بهذه الإدارة لفترة  
انتقالية أخرى ، وفقا للقيود والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية  
٣/٨ من القانون (٥) (١) .

ويتضح مما نص عليه المقدم في النص السالف الذكر أن المالك  
إذا كلف بإدارة الأرض يكون عليه أن يدفع إيجارها المقرر في القانون ،  
وهو سبعة أمثال القيمة ، وذلك على نحو مطلق ، سواء كانت الأرض  
مؤجرة بالنقد ، أم بطريق الزراعة ، وفي هذه الحالة الأخيرة يتمسك  
على المالك أداء الأجرة القانونية إلى الهيئة ، بغض النظر عما  
إذا كان يحصل عليه منها من المحصول مساويا لقدار الإيجار

(١) انظر المادة ٤٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .  
وهي تنص على ما يأتي :

١ - يجوز التكليف بالاستثمار في إدارة الأرض المستولى عليها  
لسنة زراعية كاملة أو لثلاث سنوات أو حتى واحد وستين أو مائة

٢ - يجوز تجديد استثمار التكليف أكثر من مرة في نطاق السدة  
الذكورة على ألا يزيد مجموع مدة الاستثمار في التكليف في أية حال  
على سنتين زراعتين كاملتين .

مع مختلفه عنه بأقله أو بالتصان .

بجميعه فلكل على تحصيل الاجرة ، وإدارة الاثر المستولى عليها ، فقد اجاز القانون أن تخضع قيمة الايجار الذي يستحق عليه من قيمة التمهيض المستحق له ، على نحو ما .

### ثالثا - تمهيض المالك :

لا يتم استيلاء الدولة على الاراضي الزائدة عن الحد الأقصى للملكية الزراعية دون مقابل ، ولكن من التمهيض دفع تمهيض الى سلاك تلك الاراضي ، وقد ظهر هذا سواء بالرسم بقانون ١٢٨ لسنة ١٩٥٢ وفي القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ . وظل الوضع على هذا الحال الى ان صدر القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ فنص على ايلولة الاراضي المستولى عليها طبقا للقانونين السابقين دون مقابل (١) .

على أن ما جاء في قانون ١٩٦٤ من ايلولة الاراضي المستولى عليها دون مقابل ، لا يعني أن المبرع قد ألقى القواعد المنظمة للتمهيض في قانون ١٩٥٢ . بل ظلت القواعد الواردة بهذا القانون بصفة عامة .

### رابعاً صدر القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ نص في المادة ٩ من

(١) ومع ذلك ينبغي ان يراعى ان النص في القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ على ايلولة الاراضي المستولى عليها الى الدولة دون مقابل ، لم يطبق بأثر رجعي بالنسبة للحالات التي دغمست فيها التمهيضات بالفعل ، او الحالات التي استحق فيها التمهيض قبل العمل به . وإلى جانب هذا فان مثل هذا القانون الذي يقضي بأيلولة الاراضي الى الدولة دون مقابل يشتر الكلاخ حول دستوريته ، إذ من المصلحة في الدستور ان لا ينزع من احد ملكه الا في مقابل تمهيض ( انظر في هذا المعنى : محمد لهيب شبيب : المرجع السابق ص ٤٥ ) .

على أن لمن تستولى الدولة على ارضه - وفقاً لأحكام هذا القانون الحق في تمويض نقدي (م ١/٩) .

وقد ر التمويض بسهمين مثل الضريبة العقارية الاصلية المبرورة بها الارض في تاريخ الاستيلاء الاهتباري عليها . هذا هو اساس تقدير التمويض . وضاف الى هذا التمويض قيمة المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة ، ولاشجار الكثافة بها مقدرة كليا وفقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . هذا اذا كانت الارض مبرورة بضريبة عقارية . وكان بها منشآت وآلات واشجار (١) . على انه اذا كانت الارض غير مبرورة بضريبة عقارية لبرورها ، او كانت مبرورة بضريبة عقارية لاتجاوز قيمتها جنبها واحدا ، يستتم تقدير ثمنها بحرفة اللجنة العليا لتقدير اثمان اراضي الدولة . يعتبر هذا التقدير نهائيا فور احاطه من مجلس ادارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي (م ٢/٩) .

وتم دفع التمويض نقدا الى المستولى لديه . وتم اداؤه اليه على عشرة اقساط سنوية تبدأ من تاريخ انقضاء سنة زراعة كاملة على تاريخ التسليم الفعلي للارض . ولا تستحق اية فوائد عن هذا التمويض (م ١٠ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩) (٢) .

(١) وقد ر قيمة الملحقات بواسطة لجنة فنية تنشأ لهذا الغرض بقرار من مجلس ادارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي (مادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩) .  
(٢) وطبقا للمرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ كان التمويض يودي بخصم مسدات اسمية تستهلك خلال ثلاثين سنة بنقطة ٣% سنوياً وقد زيدت هذه الاستهلاك الى اربعين سنة وتم تخفيض القاعدة المستحقة للمالك الى ١,٥% .

### رابعاً - الحقوق المبنية التهمة التي كانت مقرة على الارض المستولى عليها :

قد تكون الارض المستولى عليها خالية من الحقوق المبنية التهمة التي يمكن ان تنظر لصالح دائن المالك . وقد تكون محملة بحق من هذه الحقوق . لضمان دين على المالك . فاذا تم الاستيلاء على تلك الاراضي المحملة بحقوق مبنية التهمة . ما حيز تلك الحقوق ؟

نصت المادة ٧ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على انه :

« اذا كانت الارض التي استولت عليها الحكومة محملة بحق رهـن او اختصاص او امتياز . احتـتـزل من قيمة المستحق لصاحب الارض ما يعادل كامل الدين الضـمـون بهذا الحق . وللحكومة اذا لم تحل محل الدين في الدين . ان تحتـدـل به سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين . على ان تمتـهـلك هذه السندات في سبعة لاتزيد على ثلاثين سنة . واذا كان الدين ينتج فائدة سعرها يزيد على ٣ % تحملت الحكومة الزيادة في سعر الفائدة بعد خصم ما يوازي ما ينفـيـا التحصيل بقيمة الدين المعدومة .

وعلى الدائنين في هذه الحالة ان يتخذوا الاجراءات التي تنص عليها اللائحة التنفيذية لهذا القانون . ولا يبرئ ذمة الحكومة لبلهم في حدود ما يتم صرفه من التعميم » (١) .

(١) صوابي ان المادة ٧ قد عدلت بالقانون ٢٢٥ لسنة ١٩٥٥ باضافة فقرة اخيرة . وقد صدر القانون ١٦٨ لسنة ١٩٥٨ بمعدلا للمادة كلها .

يقض من هذا النص انه في حالة استيلاء الحكومة على  
الارض الواقعة من الحد الأقصى ، فان هذه الارض تثول اليها  
خاصة ما قد يكون هنالك من حقوق مبنية تسمية قوية لصالح  
دائى بالقبول . اى ان الارض الستولى عليها ، والتي كانت محمية  
بحقوق مبنية تسمية لصالح الدائىين ، تظهر من هذه الحقوق ،  
والتي لا يكون لأصحاب تلك الحقوق تسمية تحت يد الحكومة  
ليها واستيفاء حقوقهم .

ولكن حق الدائىين - والغرض انه ثابت ونافذ - ينتقل الى  
قيمة التعمير (١) المستحق لأصحاب الارض ، فيستتزل منه  
بإعداد كامل الدين الضمون بهذا الحق . - وفي هذه الحالة  
تلتزم الدولة بأداء الديون الضمنة ، في حدود قيمة التعمير  
المستحق . ويترتب على ذلك ان تبرا ذمة الدين ( المالك السابق )  
في حدود مبلغ التعمير المستحق له لدى الدولة .

هذا عن الحالة التي يتم فيها حلول الدولة محل الدين ،  
بأداء الديون الضمنة في حدود قيمة التعمير . ويتم وإلا هذا  
بالدين المذكورة عند حلول آجالها .

---

(١) انظر المادة ١٠٤٩ منى ، والتي يؤخذ منها ان حق الدائىين  
( المرتبطين ) ينتقل بمرتبة الى الحق الذى يترتب لـ المالك  
المقار المرهون ، كالتعمير او مبلغ التأمين . - وذلك في حالة  
هلاك المقار المرهون او تلفه لأى سبب كان .

أما إذا لم تحمل الحكومة محل الدين في الدين، فقد خولها القانون أن تستبدل به سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين، على أن تستهلك هذه السندات في مدة لا تزيد على ثلاثين سنة. ومعنى ذلك أن الدولة تعطى الدائنين سندات تعادل قيمة ما لهم من دين، مع ما يستحق عليها من فوائد. وإذا كان الدين ينتج فائدة يزيد سعرها على ٣٪ فقد نصت المادة ٧ على أن تتحمل الحكومة الزيادة في سعر الفائدة بعد خصم ما يوازي ما يربح التصويل وجبة الدين المعدومة (٢).

- (١) المادة ٧ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢. ومدة الثلاثين سنة كانت هي المدة التي تستهلك فيها السندات التي تعطى للمالك، وفقا للمادة ٦ من المرسوم ١٧٨. ولكن القانون ١٢٨ لسنة ١٩٥٨ عدل هذا النص وزيدت مدة استهلاك السندات إلى أربعين سنة، وظلت المدة بالنسبة للدائنين ثلاثين سنة.
  - (٢) وطبقا للقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٧ المتعلق ببعض الأحكام الخاصة بالدين العقارية المقتضية الأرض المستولى عليها، تعفى الحكومة من اداء الفرق بين سعر الفائدة والاتفاقية على الدين العقارية المقتضية الأرض المستولى عليها، وسين فائدة السندات المنصوص عليها في المادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي، وذلك بالنسبة للمستحق من هذه الدين للبنوك وغيرها من اشخاص القانون العام. كما يوقف سريان نواحي التأخير في سداد الدين المشار إليها عن المدة من التاريخ المحدد للاستيلاء الابتدائي على الأرض المقتضية بالدين حتى تاريخ السداد الفعلي (م ١ سن القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٧).
- ونظر كذلك المادة ٢ من القانون المذكور وألقى تقرير سريهان =/

على ان تطبيق الاحكام السابقة يقتضى ان يقوم الدائن  
صاحب الحق ، باتخاذ الاجراءات التى نص عليها فى اللائحة  
التنفيذية للقانون . فاذا لم يتم بذلك برئت ذمة الحكومة قبل الدائن  
فى حدود ما يتم صرفه من التعميم (م ٧ لقوة اخيرة من المرسوم ١٧٨) .

وتوجب اللائحة التنفيذية فى هذا الصدد على اصحاب  
الحق (١) ان يملأوا الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بحقوقهم  
خلال ثلاثة اشهر من تاريخ نشر قرار الاستيلاء التام فى الجريدة  
الرسمية . فاذا تأخر الدائن فى هذا الإبلاغ ، فان ذمة الدولة  
تبدأ قبله بقدر ما وُضعت للمالك السابق من تعويض ، فلا تلزم بمسداد  
الدائن الضمون بتأمينات على الارض التى آلت اليها ، الا فى حدود  
قيمة التعويض المستحق من هذه الارض (٢) ، اما ما لم يظا به  
الى المالك السابق من تعويض ، فان وظائف الدولة به يكون صحيحا  
قبل الدائن الذى لم يتم باتخاذ الاجراءات فى الواجب

=/= حكم المادة السابقة على الاراضى المستولى عليها طبقا لأحكام  
القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ورقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٧ ورقم ١١٩  
لسنة ١٩٥٩ ورقم ١٢٧ لسنة ١٩٦٦ ورقم ٥٠ لسنة ١٩٦٦ ،  
وكذلك الاراضى التى آلت الى الدولة طبقا للقانون ١٥ لسنة  
١٩٦٣ .

(١) المقصود بذلك الحقيق التى انتقلت الى التعميم طبقا للفقرة  
الاخيرة من المادة ١٣ بكم من قانون الإصلاح الزراعى ،  
او غيرهم من اصحاب الصلحة (م ٣٤ من اللائحة التنفيذية  
للقانون المذكور) . ونقضى المادة ١٣ المشار اليها بضرورة  
مراعاة ما يقتضى به اللائحة التنفيذية من اجراءات ولا برئت ذمة  
الحكومة فى حدود ما يتم صرفه من التعميم .

(٢) انظر فى هذا الصدد المواد ٣٢ وبمعداها الى ٣٦ من اللائحة  
التنفيذية للمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .



## الساقفة الذكر (١) .

(١) صترتب على ذلك انه اذا تأخر الدائن في اتخاذ الاجراءات ،  
 وقامت الدولة بوظائف قدر من التعميم للمالكه ، وكان الله والباقي  
 لا يفي بحقوق الدائن صاحب الحق المعنى على العقارات  
 المستولى عليها ، فان هذا الاخير يصير دائنا عاديا للمالكه  
 السابق بالنسبة لما لا يتم استيفاءه من حقه .  
 ومن جهة اخرى ، اذا لم يتم الدائن باتخاذ الاجراءات  
 الواردة في اللائحة التنفيذية لحفظ حقه قبل الدولة ، فان حقه  
 يظل في ذمة المالكه باعتباره دائنا عاديا .  
 وهذا ماقررت به محكمة النقض ( ١٠ فبراير ١٩٢٠ سنة ٢١  
 رقم ٤٣ ص ٢٦٢ ) فقد جاء في هذا الحكم ان نظام المصادرة  
 المباحة والفقرة الاخيرة من المادة ١٣٢ مكرر من المرسوم بقانون  
 رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعي ، والمادة ٧ و ٢٣  
 من اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم بقانون انه اذا كانت الارض  
 المستولى عليها مثقلة برهن او اختصاص او شتازه فان للدائن  
الخيار بين عدم اتخاذ الاجراءات التي نصت عليها اللائحة  
التنفيذية لقانون اصلاح الزراعي ، فحيا ذمة الحكومة قبله ،  
وهي الالتزام قائما في ذمة صاحب الارض ، ومن ان يتخلف  
الاجراءات خلال ثلاثة اشهر من تاريخ نشر قرار الاستيلاء  
النهائي في الجريدة الرسمية ، وفي هذه الحالة تستنزل الحكومة  
من قيمة التعميم المستحق لصاحب الارض ما يعادل كامل  
الدَيْن الضمون الذي تتحمله الارض المستولى عليها . . .

ويشعر التساؤل في هذا الصدد حول اثر اعمال القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ ، والذي نص على ان تثول ملكية الاراضى الزراعية على الحد الاقصى طبقا للقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ورقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ الى الدولة دون مقابل ، بالنسبة لالتزام الدولة بمسداد الدينون التي كانت ضامنة بتأمينات عينية ، فهل يحق حق الدائن الذي كان يقرر على الارض المستولى عليها ، كما يحق حق المالك . انقسم الراى بالنسبة لهذا الموضوع (١) . فذهب البعض الى ان الفاع التمهيز الذي يستحقه المالك المستولى على ارضه ينعكس اثره على حقوق الدائنين الذين كانت ديونهم ضامنة بتأمينات عينية على المعاقبات المستولى عليها وبالتالي تبرأ ذمة الدولة قبلهم (٢) .

وبمع ذلك فان الراى السائد يذهب في هذا الصدد الى ان الفاع التمهيز في القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ لا يؤثر على التزام الدولة بمسداد الدينون التي كانت ضامنة بتأمينات عينية على الارض التي آلت ملكيتها الى الدولة بمقتضى قانون اصلاح النزاع (٣) .

(١) انظر في هذا الموضوع : حسام الاهواني (١٩٧٥) ص ١٦٠ ، وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلا في هذا : احمد سلامة (١٩٧٧) خلاصة ص ١٥٤-١٥٩ .

(٣) انظر فتوى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للتقوى والتشريع بجلس الدولة في ٢٤ فبراير ١٩٦٥ ( مجموعة فتاوى الجمعية العمومية سنة ١٩ رقم ٩٤ ص ٣٢٥ وما بعدها ، وقد اثير اليها في المرجع بالهاش السابق ص ١٦٢ بالهاش . وانظر كذلك : المحكمة الادارية العليا في ٢٣ ابريل ١٩٧٤ مجموعة مبادئ المحكمة الادارية العليا ص ١٩-١١٣-١٩٨ طبع من ٢٨ لسنة ١٨ في . وانظر في موقف محكمة النقض من هذا الموضوع : حسام الاهواني ص ١٦٥-١٦٦ ، احمد سلامة ص ١٥١-١٥٢ .

الحقوق المبنية التهمية التي كانت قائمة على الاراضي التي آلت اليها

الدولة طبقا للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ :

اذا كان القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ لم يورد نصا خاصا نسي هذا العدد ، فانه يتمين حيث ان احكام المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والقوانين المعدلة له ، طالما ان ذلك لا يتعارض مع احكام مرسوم القانون ( انظر م ١٤ من القانون ٥٠ ) ولهذا تطبق الاحكام الستة فريتها المادة ٢ من قانون ١٩٥٢ .

ولما كانت المادة ١ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بموجب التعميم لم تستولى الحكومة على ارضه وفقا لاحكامه ، فلن يشترط هذا الشأن تطبيق احكام القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ الذي قرر ان تستولى عليه الدولة طبقا لاحكامه يكون بلا مقابل .

ولهذا فان الحقوق المبنية التهمية التي كانت خيرة طمس الاراضي التي انتقلت الى الدولة طبقا للقانون ٥٠ تنتقل الى طمس التعميم ، متى كانت الحقوق المذكورة قائمة ونافة ، ويكون طمس الدولة ان تنفي بالدين الضامنة بهذه الحقوق المبنية الى الدائنين في حدود التعميم مع فوائده الدين الضامنة طبقا لما نصت عليه المادة ٢ من المرسوم ١٧٨ . وفي ما هو مستحق لأصحاب الحقوق المبنية المذكورة نقدا حيث نصت المادة ١ والمادة ١٠ من القانون ٥٠ على تعميم نقدي ، ويتولى صندوق الاراضي الزراعية اداء تلك الباقي طبقا للمادة ١٢ من القانون المذكور على اعتبار ان حقيق الدائنين ينتقل الى التعميم المستحق له الارض ( الدين ) المستولى

لديه على الارض الزراعية .

ولكى يكون للدائن صاحب الحق العيني الاقامة بما سبقه  
يتعين عليه اتخاذ الاجراءات اللازمة في الدواعد المقررة والالتزام  
بذمة الحكومة قبله في حدود ما يتم صرفه من تعويض ، على ما بينا مسن  
قبل .

### خامساً - سهر الارض المستولى عليها :

قبل صدور القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، كان الأصل هو توزيع  
الارض المستولى عليها في كل قرية على صغار الفلاحين بحيث  
يكون لكل سهم ملكية صغيرة لا تقل عن فدانين ، ولا تزيد على خمسة  
اندنة تبعا لجودة الارض (١) .

وبم التوزيع في مقابل تحديد مقدار التعويض الذي ادته  
الحكومة نظير الاستيلاء عليها ضافا اليه فاكه ويبلغ اجمالي بقدر  
بنسبة معينة من الثمن مقابل نفقات ادارة ، وقد خفض هذا المبدأ

---

(١) وقد تطلب ائقانون فممن توزع عليه الارض : (١) ان يكون صريحا  
بالثما من الرشد ، لم يحد رشت ، حكم في جريمة بغلة بالشرع .  
(٢) ان تكون حرفته الزراعة . (جـ) الا يقل ما يملكه من الارض  
الزراعية عن خمسة اندنة ، وتكون الاولوية لمن كان يزرع الارض  
فعلا ، ستأجرا او مزارعا ، ثم لمن هو اكثر عائلة من اهمل  
القرية ، ثم لمن هو اقل مالا منهم ، ثم لغير اهل القرية  
(٢ من المرسوم ١٢٨ لسنة ١٩٥٢) .

بمقتضى القانون ١٢٨ لسنة ١٩٦٤ . وهم الرضا\* به على اقساط سنوية  
لعدة ايام من طام (١) .

واعتناء من الاحكام السابقة المتعلقة بتوزيع الاراضى المستولى  
عليها . جعل القانون للهيئة العامة للصالح الزراعى ادارة الاراضى  
الستولى عليها المخصصة للحدائق واستغلالها .

واجاز القانون للهيئة ان تصرف فى هذه الاراضى السيسى  
الشركات المساهمة التى تشغلها او تساهم فى رأس مالها . او السيسى  
الجمعيات التعاونية التى تصرف عليها او غيرها . وذلك وفقا للتواضع  
والشروط التى يحددها قرار من رئيس الجمهورية (٢) .

هذا . ويجوز القانون للجنة العليا أن تقر الاحتفاظ بجزء  
من الارض الستولى عليها لتفقد مفرجات اولائة مشآت ذات منفعة  
طامة . وذلك بناء على طلب الصالح الحكومية او غيرها من الهيئات .  
كما يجوز تأجيل التوزيع فى المناطق التى تحددها اللجنة  
العليا . اذا اقتضت ذلك حاجة الانتاج القوي . كما يجوز للجنة

(١) انظر المادة ١١ من المرسوم بقانون ١٢٨ لسنة ١٩٥٢ والقوانين  
المعدلة له .

(٢) المادة ١٠ من المرسوم ١٢٨ لسنة ١٩٥٢ معدلة بالقانون  
٨٧ لسنة ١٩٦٣ . وقد صدر فى هذا الصدد قرار رئيس  
الجمهورية رقم ١٩٢ لسنة ١٩٦٧ وأقار رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٩ .

المذكورة ان تمتد لاجراء من الاراضي المستولى عليها بـسـاـرـاـض  
اخرى (١).

وفي ظل القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ تغير الوضع الخاص بحدود  
توزيع الارض المستولى عليها ، وصار للهيئة العامة للإصلاح الزراعي  
ان تحدد استمرار تأجير الاراضي المستولى عليها الى واطعى المـسـد  
عليها ، اذا كانت مـجـرة الى الغير في تاريخ الاستيلاء الاحتيازي  
عليها ، أو ان تـؤـجـرها الى مستأجرين جدد ، في حدود خمسة ابدنة  
لكل مستأجره طبقا للشروط التي قررها القانون في هذا الشأن  
( انظر م ١١ من القانون ٥٠ ) .

ويجوز للهيئة ان تبيع هذه الاراضي الى واطعى اليد عليها .  
اما اذا كانت الارض منزوعة على الذمة ، فقد اجاز القانون  
للهيئة ان تـؤـجـرها الى صغار الزراع ( الذين لا تزيد حيازة احد هم  
على عشرة ابدنة ) .

وفي هذه الحالة الاخيرة يجوز للهيئة ان تبيع هذه الاراضي  
( التي كانت منزوعة على الذمة ) بطريق المزاد العلني وفقا للشروط  
والاوضاع التي يحددها قرار من وزير الزراعة والإصلاح الزراعي .  
( م ١٢ من القانون ٥٠ ) .

---

(١) المادة ١٠ مكرر من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ مضافة بالقانون  
١٠٨ لسنة ١٩٥٣ ، ومعدلة بالقانون ٢٤٥ لسنة ١٩٥٥ .

المبحث السادسالأحكام الخاصة بالأراضي الصحراوية

تمهيد : صدر القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ ، بمعددا الحدد  
 الاقصى لما يجوز تملكه من الأراضي الصحراوية ، بطريقة مخططة  
 لما أورد ، القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، وقد هدف القانون ١٤٣ الى  
 التجميع على استصلاح الأراضي الصحراوية ، والى التوسع في الرقعة  
 المنزوعة ، لمواجهة الكثافة السكانية في حبره خاصة وأن الزيادة  
 لاتزال تحتل مكان الصدارة بين مصادر الثروة والدخل القوي للبلاد ،  
 وتعرض فيها الى - وفي ايجاز - لما ورد في القانون المذكور .

- أولا - المقصد بالأراضي الصحراوية :

بينت المادة الاولى من القانون ١٤٣ المقصد بالأراضي  
 الصحراوية ، فقدرت انها الأراضي السلوكة للدولة ملكية خاصة ، والواقعة  
 خارج الزمام بعد مسافة كيلومترين .

يقصد بالزمام حد الاراضي التي تمت مساحتها مساحة تضوية ،  
 وعبرت في سجلات الكفالات ، وخضعت للتسيمة المتكافئة على  
 الاطيان .

وبالنسبة للمحافظات الصحراوية ، يعتبر زمام ، كودون المدن  
 واقرى القاعة في تاريخ العمل بهذا القانون ، والتي تقام مستقيلا  
 وحتى مسافة كيلومترين (١) .

(١) ومعدور رئيس مجلس الوزراء قرارا بتحديد ما يعتبر من المحافظات  
 الصحراوية في تطبيق احكام هذا القانون ( المادة ٢ من القانون

هذا صحتير في حكم الاراضى الخاضعة لهذا القانون ،  
 اراضى البحيرات التى يتم تجفيفها او الداخلة فى خطة التجفيف  
 لأغراض الاستصلاح والاستزراع (١) .

### ثانيا - اكتساب ملكية الاراضى الصحراوية الراد استصلاحها والتصرف فيها :

حظر القانون على أى شخص طبيعى او معنوى ان يحسب  
 او يبيع اليه او يتعدى على أى جزء من الاراضى الخاضعة لأحكامه ،  
 بأى وجه من الوجوه ، الا باذن الهيئة (٢) . يقع باطلا كل تصرف  
 او تهريب لأى حق من احدى اوتهمى او تجير أو تكيين ، بأى صورة  
 من الصور ، على تلك الاراضى ، يتم بالتألفه لأحكام هذا القانون .  
 ومعنى هذا أنه اذا صدر تصرف على هذا النحو المذكور من غير  
 طريق الهيئة ، فإنه يقع باطلا ، وذلك لحماية للاراضى الصحراوية  
 المخصصة على النحو السابق ما قد يتم من تعديلات .

وأذا صدر تصرف ما سبق ، من غير الهيئة المختصة بالتصرفات  
 وهى الهيئة المذكورة ، لا يجوز غيره . وكل من عاين التمسك  
 بالبطان او طلب الحكم به ، وعلى الهيئة ان تفتش به من تلقاها  
 نفسها . وقد نص القانون كذلك على ان وضع اليه المخالف يزال

(١) المادة الاولى من القانون ١٤٣ .

(٢) انظر المادة ١٠ من القانون المذكور .



بالطريق الإداري (١) .

يتم نقل الملكية إلى طالب التملك من أجل استصلاح الأراضي الصحراوية عن طريق التعاقد مع الهيئة العامة للتمصير وذلك بالتشترط الذي يحدد بعد استطلاع رأي لجان تقنية وسيتم تفكيكها وأسس العمل فيها طبقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية للقانون (٢) .

وقد جمل القانون لأجهزة الدولة المختصة وهي الأجهزة القائمة على شؤون استصلاح الأراضي ، الأولوية في شراء هــسـسـة الأراضي (٣) .

وقبل إتمام نقل الملكية إلى طالب التملك يخضع القانون مجلس الهيئة العامة لشروط التمصير وتنمية الزراعة أن تنفي المرافق العامة الرئيسية والأبنية والخدمات العامة اللازمة لإقامة شروعات استصلاح واستزراع الأراضي (٤) .

كما أوجب القانون على الهيئة المذكورة قبل التصرف للأفراد - أن تبين ذلك بوضوح التخطيط وأجراء الدراسات والبحوث اللازمة والهدف من ذلك التأكيد من قابلية الأرض للاستصلاح .

(١) ويصدر القرار من الوزير المختص بناءً على طلب رئيس الهيئة المختصة .  
 (٢) يتحمل واضع اليد تكاليف إزالة البناء أو الزروع أو البشروعات القائمة بالأرض ، وبغيرها من الأعطال المخالفة .  
 (٣) انظر المادة ١٥ من القانون المذكور .  
 (٤) انظر المادة ٧ من القانون . وهناك تفسيرات لعدم إقرار بعض الفئات التي تعمل في مجال الاستصلاح والاستزراع خاصة بتي

كان الهدف هو استصلاح الأراضي واستزراعها بقصد التصرف فيها .  
 (٤) انظر مـ من القانون .

يوقع على الهيئته كذلك التحقق من جدية الطالب . ولهذا  
 يكون عليها أن تقرر مع طالب التملك عقد إيجار لمدة ثلاث سنوات ،  
 وإذا ثبت لديها جدية ملكته الأرض بقيمتها قبل الاستصلاح مع خصم  
 القيمة الإيجارية المدة من الثمن ، ولا يعتبر العقد مفسوخا  
 من تلقاء نفسه . وتسترد الأرض من استأجرها (١) .

كما يقع على التصرف إليه التزام باتخاذ البرنامج الموضوع لإصلاح  
 الأرض ، وقد حظر المشرع عليه استخدام هذه الأرض في غير الغرض  
 الذي خصصت من أجله ، ولا كان لمجلس إدارة الهيئة أن يتسرع  
 إزالة أسباب المخالفة إذا لم يتم المخالف بذلك من تلقاء  
 نفسه بعد إبلاغه بذلك ، مع استرداد الأرض محل المخالفة إذا لم يتم  
 المخالف بإزالة المخالفة خلال المدة التي تحددها له الهيئة .

وفضلا عن ذلك ، فإن القانون يحظر على التصرف إليه التصرف  
 في الأرض أو في جزء منها ، أو تقييدها حق عيني أصلي أو تبعي عليها ،  
 أو تمكين الغير منها إلا بعد استصلاحها واستقرارها أو موافقة مجلس  
 إدارة الهيئة على التصرف قبل ذلك .

على أنه إذا ماتم استصلاح الأرض واستقرارها ، فإن السلام  
 يثار حول جواز التصرف فيها .

وفي هذا الصدد نجد أن القانون يجعل للمالك السبذ  
 استصلاح أرضه واستقرارها الحق في التصرف في الأرض المستصلحة .  
 وهذا ما يؤخذ ما نرى عليه القانون في المادة ١٦ التي تحظر

---

(١) انظر رقم ١٣ من القانون .

"التصرف في هذه الاراضى الا بعد استصلاحها واستراعتها"  
كما يتضح كذلك مما اوردته المادة ١٧ التى تنص على التيسيرات  
لمن يعمل في هذا المجال وتتمهد بالتصرف في الاراضى بعد  
استصلاحها واستراعتها .

ومن هذا يتبين ان القانون لا يضع قيدا على حق الشخص  
في التصرف متى تم استصلاح الارض واستراعتها .

### ثالثا - الحد الاقصى للملكية الفردية :

منذ صدور قانون اصلاح الزراعى لم تكن ملكية الاراضى  
الصحراوية مقيدة بحد اقصى ، شأنها في ذلك شأن الاراضى البور .  
وبمع ذلك فان الحد الاقصى كان ينطبق بعد ان يتم استصلاح الارض  
خلال مدة التى كان يقرها القانون .

وفي مرحلة ثالثة ، ومنذ القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ خضعت  
الارض الصحراوية لقيد الحد الاقصى الذى خضعت له الارض الزراعية .  
وقد ظل هذا الوضع في ظل القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ الى حين  
العمل بالقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ الخاص بالاراضى الصحراوية .

وفي ظل القانون ١٤٣ وضع المشرع حدا اقصى للملكية الفردية  
في الاراضى الصحراوية ، وهذا الحد يحتفل عن الحد الاقصى  
الذى قررتة قوانين اصلاح الزراعى بالنسبة للاراضى الزراعية  
بحيث اصبح للشخص ان يمتلك الى الحد الاقصى لملكية الاراضى

الصحراوية ، فعلا من تملكه للحد الأقصى من الاراضى الزراعية (١) .

يختلف الحد الأقصى للملكية الفردية بحسب الطريقة التى تروى بها الأرض . فإذا كان يعتمد على المياه الجوفية أو المنسحب من العذبة كالرش أو التقيط أو أى أسلوب للرى يعتمد على ضغط المياه فإن الحد الأقصى لملكية الشخص الطبيعي يتحدد بما تلى فدان .

أما بالنسبة للشخص المعنوى ، فيتحدد بمقدار عشرة آلاف فدان للجمعيات التعاونية بحد أقصى قدره ثلاثين (٣٠) فداناً للعضوه وكذلك تتحدد الملكية بعشرة آلاف فدان لشركات الأشخاص وشركات التوصية بالأشهم ، بشرط ألا يتجاوز الحد الأقصى لملكية الفرد ١٥٠ فداناً (٢) .

وبالنسبة لشركات المساهمة ، فإن الحد الأقصى للملكية يتحدد بمقدار خمسين ألف فدان .

وفى حالة الأرض التى تعتمد على أسلوب الرى السطحي ، يتحدد الحد الأقصى بما لا يتجاوز نصف الحد الأقصى المقرر على النحو السابق بالنسبة للأرض التى تروى بالمياه الجوفية وتستخدم أسلوب الرى الحديث .

وقد أورد المشرع هذا عاملاً بالنسبة للاشخاص الاعتبارية فنص بأنه فى جميع الأحوال يجب ألا تزيد ملكية الفرد على ٥ %

(١) انظر المادة ١١ من القانون ١٤٣ .

(٢) أى أن الحد الأقصى يتحدد هنا على ضوء ما يملكه الفرد الواحد فى الشركة خضوماً فى عدد الشركة ، بحيث لا يتجاوز ما يملكه = / =

من رأى مال الشخص الممنون . كما انه يجب ألا يقل ما يملكه  
الصريون عن ٥١% من رأس مال الشركة . كما انه لا يجوز ان تشمل  
اراضى الجمعيات التعاونية والشركات عند انقضائها لصير الصريين  
(م ١١ من القانون ١٤٣) .

والنسبة لشركات القطاع العام فانها لا تخضع لأى قيد بالنسبة  
للحد الاقصى .

وجيز القانون للهيئة العامة لمصروفات التمييز احترام  
الحد الاقصى ان تعدد الساحات الجائز تملكها على ضوء ما تقتضيه  
طبيعة المشروع وما تسمح به القدرات الفنية والمالية لطالبي التملك  
(م ١١) . ومعنى ذلك انه يجوز للهيئة ان تقرر تحديد ما يملكه  
الشخص طبقا لقدراته . بحيث لا يصل ذلك الى الحد الاقصى .

ويراعى ان الحد الاقصى للملكية الفردية يجرى على الملكية  
الثابتة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع . كما يجرى على الاجار السدى  
تزيد مدته على ٥٠ سنة (م ١٢) .

### رابعاً - ملكية الأسرة :

حدد القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ الضمود بالاسرة على نحو  
يخالف ما جاء به المادة ٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ . فقد جاء  
في القانون ١٤٣ ان الاسرة تشمل الزوجة والاولاد الصغرى المتزوجين .

١/ = الشركة عشرة آلاف حصوة على اساس ما هو مقرر كحد اقصى للفرد .  
والمرامى هنا ان الملكية للشركة بما يقضى به القانون بالنسبة  
للحد الاقصى لما يملكه الشرك ليس الا وسيلة لحماية لكتسى  
تحتسب على اساسها ملكية الشركة في حدود الحد الاقصى . انظر  
مع ذلك : محمد لبيب شنب : ص ١٦ هامش ٢ .

وعلى ذلك فان الاسرة تتكون من الزوجين ولو كانا قاصرين .  
 اى أنه بالزواج يكون الزوجان - ولو كانا قصرين - أسرة مستقلة . وذلك  
 لا يدخل الزوجان القاصران أسرة الاب ، بل يكونون أسرة جديدة .  
 وهذا بخلاف ما أخذ به القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ الذى يجعل  
 القاصرين فى أسرة الاب ولو كانا قاصرين .

ويرجع تغيير مفهوم الأسرة فى ظل قانون الإصلاح الزراعى عنه  
 فى ظل القانون الخاص بالأراضي الصحراوية الى ان هذا القانون  
 الاخير يهدف الى التوسع فى نطاق استصلاح الاراضى ، ولهذا لم  
 يبق على الاولاد القصر المتزوجين فى أسرة الاب بحيث لا يكسبون  
 للأسرة جميعها سوى الحد الاقصى للملكية ( ١٠٠ فدان ) طبقا لما  
 يحدده القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، ولكنه جعل من الاولاد القصر  
 المتزوجين أسرة جديدة مستقلة ، الى جانب أسرة الأب ، بحيث يكون  
 للأسرة الجديدة التملك فى حدود الحد الاقصى الممنوح به للأسرة  
 فى نطاق الاراضى الصحراوية .

وفيما عدا ذلك فان مفهوم الأسرة لا يختلف عما قضى به القانون  
 رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

وقد حدد القانون ١٤٣ الحد الاقصى لملكية الأسرة بمقدار  
 ٣٠٠ فدان . وبهذا يكون للقصر المتزوجين ان يملكوا من الاراضى  
 الصحراوية فى حدود ٣٠٠ استقلا عن أسرة الاب . وهذا الحد هو  
 الذى يقره القانون فى حالما اذا كان الرى على المياه الجوفية  
 او تستخدم فيه الطرق الحديثة كالرش والتقطيع او اى اسلوب يعتمد  
 على ضغط المياه .

فإذا كان الري بأسلوب الري المطحى الذى يتم الاتفاق عليه بين الوزير المختص بالاستصلاح وبين وزير الري ، أو بالنسبة للمساحات الجافة من أراضي البحيرات ، يكون الحد الأقصى لملكية الأسرة هو نصف الحد الأقصى الخاص بالأرض التى تروى بالطريقة الأولى ، أى يتحدد بمقدار ١٥٠ فدانا للأسرة .

ولا يتأثر الحد الأقصى لملكية الأسرة من الأراضي الصحراوية بما تمتلكه الأسرة أو أفرادها من الأراضي الزراعية والأراضي البرية .

### المبحث السابع

#### الحد الأقصى للحيازات

**تمهيد :** لم يكن قانون الإصلاح الزراعى ، هذه صوره ، يضع حدا أقصى لحيازة الأرض الزراعية ، ولكن لوحد فحوا بعد أن هذا الوضع قد أدى إلى استئثار عدد الأبقار من مساحات واسعة من الأرض ، واستقرت لمستأجرها حيازات كبيرة ، مما سبب إنباب الرزق فى وجوه صغار الزراعى ، ولهذا وجد أن التمشى مع أهداف قانون الإصلاح الزراعى ، يقتضى أن يدخل فى الاعتبار ما يحوزه الأشخاص من الأراضي الزراعية ، بحيث يتحدد بعد أقصى . وقد تم ذلك بإضافة مادة جديدة تحت رقم ٣٧ نصت بتحديد الحد الأقصى لحيازة الأرض الزراعية . وقد تم ذلك بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ . ثم صدر القانون ١٢٢ لسنة ١٩٦١ لخفض الحد الأقصى لحيازة الأرض غير المملوكة للأسرة إلى ٥٠ فدانا ، حتى يتاح للزراعى

لأن عدد من الفلاحين ان ينتموا بإيجار الأرض ، فلا تبقى — سر  
احتكاً على تشظية من الزراع والوسطاء الذين يؤجرونها — من  
الباطن لصغار الفلاحين (١) .

ثم صدر بعد ذلك القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ . وقد ابقى هذا  
القانون على الحد الأقصى لما تجوز حيازته من الاراضى الزراعية ،  
وما فى حكمها . وتعرض لما جاء به نص المادة ٣٧ فى هذا الصدد  
من احكام .

#### حالة ملكية الحائز لما فى حيازته :

فى هذه الحالة يستطيع المالك ان يحوز كل ما يسمح لـ  
(٢)  
القانون بتملكه من الارض الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور .

- (١) المذكرة الايضاحية للقانون ١٢٧ لسنة ١٩٦٦ .
- (٢) اما بالنسبة لنص المادة ٣٧ من قانون اصلاح الزراعىين  
( المضافة بالقانون الصادر رقم ١٩٥٨ — على مابقى — الذى  
كان يجعل الاراضى الصحراوية فى حكم الاراضى الزراعية ) ،  
فاننا نرى انه بعدور القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بخصوص  
الاراضى الصحراوية ، لم يعد الحظر قائماً بالنسبة للاراضى  
الصحراوية . ذلك ان القانون ١٤٣ لم يحدد الحد الأقصى  
للحيازة ، ولكنه نص على الملكية ، و ملكية الرقبة ، وحق الانتفاع ،  
واجترى على حكم التملك الاجار الذى تنهت مدته على خمسين  
سنة ( المادة ١٢ من القانون ١٤٣ ) ويؤخذ من هذا انه اذا  
كان الاجار لا يتجاوز المدة السابقة ، فانه لا يخضع لحد أقصى  
من حيث مساحة الارض الصحراوية الموقرة ( انظر : محمد لبيب  
شبيب : ص ٦٦ بالهامش ) . والمراعى فى صدد قانون الاراضى  
الصحراوية انه قد عدل بين ما يملكه الاشخاص والاسر مسكن  
الاراضى الصحراوية وما يجوز تملكه من الاراضى الزراعية بالنسبة  
للحد الأقصى . يترى ان هذا ينصرف الى الحيازة كذالك .



وعلى ذلك يكون للمالك الذى حصل ملكيته الى الحد الأقصى  
ان يحوز هذا القدر من الارض . كما يحوز للأسرة التى تملك الحسد  
الأقصى من الاراضى الزراعية ان تحوز هذا القدر . وهو مائة فدان .  
فالأسرة التى تملك أكثر من خمسين فدانا يكون لها ان تحوز ممتلكه  
نقط (١) .

ويتحقق هذا ايضا بالنسبة لمن يملك فى الاراضى الصحراوية  
طبقا للقانون ١٩٣ لسنة ١٩٨١ ، او لمن يقرر له حق انتفاع طيبها  
وفقا للقواعد المقررة فى هذا الشأن . ان يكون له حيازة كل ما هو  
مملك له او ما يقرر عليه الانتفاع . . ولو تجاوزت الساحة الحسد  
الأقصى للمحاذرة خمسين فدانا .

#### حالة الحائز غير المالك :

قد يحوز الشخص بصفة أخرى غير مستند فى حيازته السى  
الملكية . فى هذه الحالة لا يجوز ان تزيد الحيازة على خمسين فدانا

(١) ومحاذرة أخرى ان الأسرة التى تملك أكثر من خمسين فدانا  
ان تحوز ممتلكه ولو زاد عن القدر المقرر للمحاذرة وهو خمسون  
فدانا . وإذا كان ممتلكه أقل من خمسين فدانا كان لها  
ان تحوز بالحق للمحاذرة ما هو من طهر الملكية الى . . فدانا . اما  
إذا زاد ممتلكه من . . فدانا (الى ١٠٠ فدان) فمات القانون  
" يجوز للمالك ان ينتفع بما يملكه من الاراضى الزراعية وما عدا  
حكمها . ولو تجاوزت مساحتها خمسين فدانا . . (١٩٨٢) .  
من المرسوم (١٧٨) . ومن الواضح ان هذا الجواز يعنى أقصى  
الأسرة ، لأنها هى التى يمكن ان تملك أكثر من . . فدانا .  
يكون لها حيازة ممتلكه واستغلالها بنفسها .

للقيد لو الأسرة • وهو القانون بين القيد والأسرة بالنسبة للحيازة  
فلا ينبغي أن تهدد الحيازة على خمسين فدانا في الحالتين •

### حالة الحيازة للملكية ولغيرها :

قد يجمع المخصص في حيازته بين حيازة تستند إلى حق ملكية  
وحيازة أخرى تستند إلى سبب آخر غير الملكية • مثل ذلك أن يحوز  
الشخص مساحة من الأرض ملكية له • ويحوز مساحة أخرى على سبيل  
الاجارة • في مثل هذه الحالة لا يجوز أن تهدد الحيازة في الحالتين  
على خمسين فدانا • فإذا كان المالك حائزا لهذا القدر • فليس له  
أن يستأجر مثلاً أي قدر آخر من الأرض الزراعية • وإذا كان ما يحوزه  
بالاجارة يصل إلى خمسين فدانا • فليس له أن يحوز أي قدر آخر •  
إلا إذا كان يحوز بصفته مالكا ضمن فدانا مثلاً • فإن له أن يحوز  
ما يكمل خمسين فدانا إما كان الأساس لحيازته •

وهو هذا بالنسبة للقيد • والنسبة للأسرة كذلك • فإذا  
كانت تشترك خمسين فدانا أو ازيد من ذلك • فليس لها أن تحوز  
بسبب آخر من الأرض الزراعية وما في حكمها • إلا إذا كانت تشترك  
أقل من خمسين فدانا • فإنه يجوز لها أن تحوز ما يكمل خمسين فدانا  
نقط •

### تحديد المقصود بالحيازة في عدد تطبيق المادة ٣٧ :

يتضح ما جاءت به المادة ٣٧ من قانون الإصلاح الزراعي  
أن الحيازة المقصودة هنا هي السيطرة التي تثبت للشخص • ولو لم

تكن له الحيازة الفعلية \* . ولولم يكن مالكه للأرض موضوع الحيازة .  
 ونصرف هذا الى الشخص واسرته التي تشمل زوجته وأولاده بالانصراف .  
 (م ١/٣٧)

ولهذا يدخل في ذلك المالك \* ولولم تكن له الحيازة الفعلية  
 المادية \* كما لو كان قد قام بتأجير أرضه الى الغير \* ولا يتولى هو  
 زراعتها بنفسه \* ان يعتبر ضمن القدر الذي يدخل في الحيازة  
 " ما يكون الشخص واسرته مالكين له او بعض الهد عليه بنية التملك  
 من الاراضي المشار اليها \* ولولم تكن في حيازتهم الفعلية في الحالين \*  
 (م ٢/٣٧) . فينتج من هذا أن المشرع لم يعتد بالحيازة المادية  
 للأرض بل يعتد بالحيازة القانونية من جانب المالك \* حيث يدخل  
 في حيازته كل ما يملكه \* ولولم يحزه بالفصل (١) .

كما يحسب ضمن حيازة الشخص ما يتأجره من الآخرين \*  
 سواء كان هذا بطريق الايجار العادي او المزارعة \* ويدخل ما يتأجره  
 الشخص ضمن الحيازة \* سواء كان الشخص مستأجرا من قبل او كان  
 مالكا \* بحيث لا ينفذ بمجموع ما يملكه وما يتأجره من آخرين فداننا .

(١) ومن اجل هذا فان المالك الذي يملك خمسين فدانا شمسلا \*  
 وأجر منها عشرين فدانا \* لا يكون له ان يحوز بطريق الاستحجار  
 ما يكمل له الخمسين فدانا \* اي لا يكون له ان يستأجر له كمسبل  
 الخمسين فدانا حتى تكون له الحيازة بالحد الأقصى \* لأنفسه  
 وصل الى الحد الأقصى بملكته ولو تدخل عن عشرين شهرا على  
 سبيل الايجاره فليس له ان يستأجره لاما أجره هو مئتين  
 ملكه لأنه يعتبر حائزا لما خرج من حيازته المادية بسبب تأجير  
 أرضه الى الغير .

يودخل في حساب الخصمين نهانا التي قررها القانون كحد أقصى كذلك " ما يكون الشخص أو أي من أفراد أسرته مؤكلا في إدارته أو استغلاله أو تأجيريه من الأرض المعار اليها " (م ٢/٣٧) وهذا من هذا أن المشرع قد احبر أن ما يوكل الشخص في إدارته أو استغلاله أو تأجيريه ، يستأجرة ، وأجبره تبعا لذلك في حكمها وأدخله في الحيازة (١) .

وبمع ذلك ، فاننا لانقر ما اتجه اليه المشرع في عدد ما يكون الشخص مؤكلا في إدارته . . . إذ الفرض أن تحديد حد أقصى لما يحوز به الشخص قد قصد به منع تجميع مساحات شاسعة يستفيد منها شخص واحد أو أسرة واحدة ، لحسابه الخاص . ولما كان الوكيل في الإدارة والاستغلال أو التأجير لا يحمل لحساب نفسه مهمل لحساب الأصل ، فإن هذا لا ينبغي أن يدخل ضمن ما يحوز به من الأرض الزراعية لحساب نفسه .

---

(١) ولا يدخل في هذا الوكيل بالتحصيل ، لأن دوره يقتصر على مجرد التحصيل من تكون له الحيازة كستأجر للأرض . وقد صدر من مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي القرار رقم ٣٦ في ١١/١١/١٩٦١ ينص على أن الوكالة بالتحصيل لا تخضع للحظر الوارد بالمادة السابعة من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بشرط ألا يقوم الوكيل بأي نوع من أنواع الإدارة ، أو الاستغلال للأرض محل التوكيل .

هذا بالنسبة لحالة الوكيل الذي يعهد اليه صاحب الحق بإدارة واستغلال أو تأجير أرضه الزراعية . ولطبيعي أن ذلك يتم لحساب الاصيل صاحب الحق . ومع هذا فإن ما يوكّل الفسخ بإدارته واستغلاله أو تأجيره يدخل في حساب حيازة هذا الوكيل ، طبقاً لما صرح به نص المادة ٢٧/ ٢ بحيث لا ينبغي أن يتجاوز ما يحسره الفسخ هو وأسرته صفته أصيلاً أو وكلاً على النحو السابق مـسـن .  
•••••

وقد عرض القانون في هذا الصدد كذلك لحالة من ينهون عن غيرهم نهاية قانونية فنصت المادة ٣٧ بقرة أخيرة على أنه :  
" يجوز للزول الطبيعي ، والوصي ، والقيم ، والسنديك ، والحبارين القضائي ، وصفي التركة إدارة الأرض التي يحدد القانون إدارتها اليه ، وذلك خلال المدّة الباقية من السنة الزراعية الحالية ، أو التي يكتسب فيها أي منهم صفته المذكورة . ولطبيعي تأجير هذه الأرض بصفتهم بهذا " .

وتضح من هذا النص أن القانون يجيز لمن ينوب عن غيره نهاية قانونية من ذكرها ، أن يتولى إدارة الأرض التي يحدد القانون إدارتها اليه ، حتى ولو كان يحوز القدر الذي يحدد . القانون من الأرض الزراعية بأي سهل ما سبق ، مالم لا أو مستأجراً أو وكلاً ، ولكن هذه الإدارة مؤقتة بالمدّة الباقية من السنة الزراعية ، بالتقيد من القانون خلالها (١) . فلكي ينطبق هذا يتعين الانتسار

(١) وقد حل هذا النص خلال عام ١٩٦٦ ( القانون ٥٧ لسنة ١٩٦٦ ) وهذا يعني حتى نهاية السنة الزراعية ١٩٦٦-١٩٦٧ .

ادارة الولى والوصى او اقيم او المند بك او الجارس القضاىس  
او حتى التركة ، بعد نهاية السنة الزراعية التى يتحقق فيها سبب  
ادارته لأرض من هم تحت الولاية او الوصاية . . وفى نهاية السنة  
الزراعية يتمين عليهم تأجير الارض الزراعية بمقتضى اولاء او وصايا . .  
وكون لهم ان يوجروا هذا القدر الزائد الى الغير بالنقد او عن طريق  
المزادة .

يجرى الحكم السابق بالنسبة للمستقبل كذلك ، فهكسبون  
للولى والوصى او اقيم . . ادارة الارض التى يمتد القانون ادارتها  
اليه ، خلال السنة الزراعية التى يكتب فيها هذا الشخص شخصه  
المذكورة ، ويتمين عليه تأجير هذه الارض بصفته بعد ذلك .

على انه اذا كان القانون بالنسبة للولى والوصى والتقسيم  
والمند بك والجارس القضاىس وحتى التركة قد اجاز اسما لهم الى نهاية  
السنة الزراعية التى يكتب فيها اى منهم صفته المذكورة ، وبالتالى  
يكون لأى منهم حيازة ما يزيد على خمسين فدانا ، فان هذا امسمر  
طارى ينتهى بنهاية السنة الزراعية . ويتمين عليه بعد ذلك تأجير  
الارض التى صارت له الولاية عليها . يتم التأجير بصفته . لكن  
هل تدخل هذه الارض التى يوجرها هؤلاء ضمن حيازتهم ، كما هو  
البيان بالنسبة للارض التى يتولى الكومل تأجيرها طبقا لما نصت  
عليه المادة ٢٨ / ٢ على ما قبلها .

يقدر نصح المادة ٢٨ / ٢ صراحة على أنه يدخل من حساب

تلك المساحة ( وهي ٥٠ فدانا ) ما يكون الفحص اواى فرد من افراد أسرته موكلا في ادارته واستغلاله ، او تأجير ٥٠ فائسما يتكلم صراحة عن " التوكيل بالاجارة " . حدخل ما يكون الفحص اواى من افراد أسرته موكلا في ادارته واستغلاله او تأجير في حساب مساحة الفسمن فدانا .

واذا كان ما يركل الفحص في تأجير حدخل في حساب المساحة المسموح بحمازتها ، طبق لهذا النص ، فهل حدخل ما يقوم الولى الطبيعى والوصى والقيم والسند بك والحارس القنشى وصنى الشركة بتأجير من الارض التى يمسند المهم ادارتها - طبق للمادة ٥/٣٢ - في حساب القدر الجائز حمازته ؟

يبدو من صياغة نص المادة ٥/٣٢ ان هذه الحالة تأخذ حكما مفايرا لما جاء في صدر المادة بالفقرات الثلاث الاولى ، التى تنص ببطلان كل عقد يترتب عليه مخالفة الاحكام الواردة في الفقرتين الاولى والثانية من المادة ، فقد نصت الفقرة ٤ على جواز انتفاع المالك بملكه ولو جاوزت المساحة ٥٠ فدانا ، وجاءت الفقرة ٥ معطوفة على الرابعة وتنص على ما يلى : " كما يجوز للولى الطبيعى " ما يتضح منه ان الفقرتين ٤ و ٥ تجيزان الخروج على الساحة المسموح بحمازتها .

وهكذا هذا ان النائب في التأجير الذى يكون له ان يؤجر الارض التى يمسند القانون اليه ادارتها خلال المدة الباقية -

السنة الزراعية التي آلت اليها، فيها هذه الإدارة ، ينقل حيازة الأرض التي قام بتأجيرها - بصفته نائباً قانونياً - الى الغير . ولهذا تخرج المساحة التي يقوم بتأجيرها عما يحدده القانون للحيازة طالما انه لا يقوم بأي نوع من انواع الإدارة أو الاحتفال للأرض ، وتولس تأجير الأرض التي احسنت ادارتها اليه - بصفته نائباً قانونياً - وتحصيل الاجرة لحساب الاصيل . وهذا يتفق مع ما قلنا به فيما سبق - بحدود حيازة الريكل - من ان من ينوب عن غيره بصفة عامة ، نهاية اتفاقية أو قانونية ، لانهم ان ينظر الى ما قد يدخل في حيازته بسبب النهاية ضمن القدر المسموح بحيازته قانوناً ، لأنه يعمل باسم الاصيل ولحسابه (١) .

### حكم تجاوز الحد الأقصى للحيازة :

وأما فيما سبق ان القانون قد وضع حداً أقصى لما يجوز للمفوض - هو وأسرته - حيازته من الأرض الزراعية وما في حكمها من الأرض البهرية كان الحائز مالكاً أو غير مالك لما يجوز ، وقد نصت المادة ٣٢ / ٣ على انه " يقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الاحكام " وهي الاحكام التي عرض لها المشرع في الفقرتين الاولى والثانية من المادة ٣٢ . فكل تجاوز للحد الأقصى عن طريق التعاقد يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً .

وبمع ذلك فقد عرض القانون لحالة تجاوز الحد الأقصى للحيازة بسبب من اسباب كسب الملكية ، فإذا يكون الحكم في هذه

### الحالة ؟

(١) انظر في ذلك : احمد سلامة : بند رقم ٦٠ . وانظر ايضا :

مجيد جمال الدين زكي (١٩٧٧) بند ٦٩ .



أوردت المادة ٣٧ كثيراً من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢  
الاجابة على هذا السؤال بنصها على انه : اذا ثبتت الزيادة  
فيها يحوزها الشخص واسرته على سبب من اسباب كسب الملكية ، كان  
على ذوي الشأن ان يخلوا للهيئة العامة للاصلاح الزراعي ، خلال ثلاثة  
اشهر من تاريخ ايلولة الزيادة اليهم ، او خلال المدة اللازمة لتفسيح  
الحصول القائم في الارض في تاريخ هذه الايلولة - اي التسعين  
اطول - من مقدار مساو لما يزيد على مجموع ما يجوز لهم حيازته قانوناً  
من الاراضي الزراعية وما في حكمها .

يتضح من هذا أن المشرع يعرض لحالة الزيادة الطارئة  
لحسب من اسباب كسب الملكية ، اما كان هذا السبب وكان مسن  
عائنها ان تجعل ما يحوزها الشخص واسرته ، يزيد عن القسـم  
السويح بحيازته قانوناً ، مثل ذلك ان يكون الشخص مستأجراً  
لقدار ٤٠ فدانا مثلاً ، ثم يتحول اليه على سبيل الملكية ( ميراثاً  
او بالقرابة ) مقدار ٤٠ فدانا ، فانه يتعين عليه ان ينزل مسن  
حيازته عن ٣٠ فدانا من القدر الذي يستأجره ، ويتم نزوله خلال  
المدى المحدد في النص .

هذا وقد اعطى القانون للهيئة العامة للاصلاح الزراعي  
- سواء في حالة ما اذا زادت الحيازة عن طريق التعاقد عن خمسين  
ميا لتالي في حالة بطلان العقد الذي ادى اليها ( طبقاً لتسـمـيـن  
المادة ٢٧٠/٢ ) ، وكذا لك في حالة عدم تنازل الحائز المسند  
زاد حيازته بحسب من اسباب كسب الملكية عن مقدار مساو

للزيادة التي آلت اليه ، أعطى لها الحق في ان تستولي من الأرض غير الملوكة لهم ، والتي يستأجرونها ، على مقدار مساو للزيادة (١) .

وتتولى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ادارة ما يتولى اليه من الاراضي طبقا لأحكام هذه المادة الى ان يتم تأجيرها الى صغار الزراع ، وعندئذ تقوم العلاقة باعرة بينهم وبين المالك (م ٣٧ مكرر أ فقرة ٣) .

هذا وقد قرر القانون عقوبة جنائية على مخالفة القواعد التي قررها القانون في المادة ٣٧ من قانون الإصلاح الزراعي ، فنصت المادة ٣٧ مكرر على عقاب كل من يخالف احكام المادة ٣٧ مع علمه بذلك ، بالحبس ، وغرامة لا تقل عن مائة جنيه ، ولا تتجاوز الف جنيه ، او باحدى هاتين العقوبتين .

(١) المادة ٣٧ مكرر أ / ٢ " ولذوي الشأن ان يتظلموا من قرار الاستيلاء الى اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي خلال اسبوعين من تاريخ اخطارهم به ، ويصل في هذا التظلم خلال اسبوعين . ويكون قرار اللجنة القضائية نهائيا ، وغير قابل لأي طعن به من اعضاء من مجلس ادارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي والتصديق عليه من وزير الإصلاح الزراعي واستصلاح الأراضي " ( النص المشار اليه ) .

## الفصل الرابع

### القيود المتعلقة بالحد الأدنى للملكية

#### الزراعة

##### الحد من تجزئة الملكية الزراعية :

إذا كان قانون الإصلاح الزراعي قد عمل على الحد من  
الملكات الكبيرة ، فوضع حدا أقصى لما يجوز تملكه للفرد أو الأسرة ،  
وذلك لحماية من القانون للاقتطاع في مجال الأراضي الزراعية . فانه  
قد رأى من الحاجة الأخرى أن الملكات الصغيرة جدا ، غير مرضية  
فيها ، لأنها تهبط إنتاج الأرض وتحرم أصحابها من مستوى  
الحياة اللائق بالإنسان ، كما قيل في هذا الصدد .

وقد دعا هذا إلى وضع نصين في قانون الإصلاح الزراعي  
للمعالجة مسألة تفتت الملكية : أولاً ، بحد حصوله في المستقبل  
بسبب ترايد السكان ، وتقسيم الأراضي لأثر وفيرة من أسباب كسب  
الملكية .

وإذا كان قد رأى أن الحد الأدنى للملكية الزراعية لا ينبغي  
أن يقل في المستقبل عن خمسة أفدنة ، فقد نص القانون في المادة  
٢٢ منه على أنه إذا وقع ما يؤدي إلى تجزئة الأراضي الزراعية إلى أقل  
من خمسة أفدنة ، سواء كان ذلك نتيجة البيع أو الطائفة أو الميراث  
أو الوصية أو الهبة أو غير ذلك من طرق كسب الملكية ، فإنه يحسب  
على ذوي الشأن أن يتفقوا على من تكون إليه ملكية الأرض منهم .

فإذا تعذر الاتفاق على من تكون إليه ملكية الأرض منهم ،  
 رفع الأمر الى المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها اكثر العقارات قيمة ،  
 يتم هذا بينا على طلب احد ذوى الشأن ، او النهاية العامة ،  
 للفصل فيما تكون اليه الأرض .

فإذا لم يوجد من يستطيع الرضا بهاقى الانصبة قررت المحكمة  
 بيع الأرض بطريق المزاد ، وتفصل المحكمة في الطلب بغير رسوم .

وقد عرضت المادة ٢٤ من قانون اصلاح الزراعى للخاصة  
 بين ذوى الشأن ، نصت على ان : " تفصل المحكمة الجزئية - نفس  
 اهلولة الأرض غير القابلة للتجزئة - من يحتوى الزراعة من ذوى الشأن  
 فان تساوى في هذه الصفة ، اقترح بينهم " .

وضح النص المذكور ما ينهى اعطاه في حالة ما اذا كان  
 سبب كسب الملكية هو الميراث ، فيعقد ان : " اذا كان سبب كسب  
 الملكية الميراث ، فصل من يحتفل بالزراعة من الورثة ، فان تساوى  
 في هذه الصفة ، قدم الزوج فالولد ، فإذا تعدد الاولاد اقترح بينهم " .

هذا مانس عليه قانون اصلاح في سبيل الحد من تفكيك  
 الملكية الزراعية . ولا شك ان الحكم الذى اورده القانون في هذا  
 الشأن ينطبق في جميع الحالات التى يقع فيها ما يورث الى تجزئة  
 الملكية الزراعية الى اقل من خمسة اقدنة ، ايا كانت الظروف التى سم  
 فيها اكتساب هذه الملكية الصغيرة ، وايا كانت الاسباب التى تسوى  
 الى تجزئة الملكية الى ما هو اقل من الحد الادنى الذى قسسه  
 القانون .

ولا نعتقد ان هذا الموضوع لقي حظاً من التطبيق العملي ،  
على النحو الواجب ، وان كان يراعى ان حكم القانون قد ظل قائماً يمكن  
الالتجاء اليه اذا عن الامر ووجب ذرو الشأن في عاله .

ولما كان وجه الرأي في هذا الموضوع ، فان حكم القانسبون ،  
حتى مع بقاءه لا يلقى التطبيق العملي الذي يفتضه الجزئية التي  
عمل الشرع على الوفاء في سبيلها (١) .

### عدم جواز التنفيذ على الملكات الزراعية الصغيرة :

في سبيل حماية الملكات الزراعية الصغيرة ، لجأ المشرع  
منذ زمن بعيد الى التدخل لحماية هذه الملكات من التنفيذ  
الجبري . وذلك منذ صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩١٣ المسمى بقانون  
الخسبة اقدنة . وقد عدل هذا القانون ، وحل محله القانون  
٥١٣ لسنة ١٩٥٣ الذي نص في مادته الاولى على انه :

« لا يجوز التنفيذ على الاراضي الزراعية التي يملكها المزارع  
اذا لم يجاوز ما يملكه منها خمسة اقدنة . فاذا زادت ملكيته على هذه  
المساحة وقت التنفيذ ، جاز اتخاذ الاجراءات على الزيادة وحدها »

(١) انظر : مؤلفنا : التحقيق المبنية الاصلية بند رقم ٥٠ ص ١٢٣ -  
١٢٤ . انظر في هذا الموضوع كذلك : احمد سلامة : بنسب  
٥٤ - ٥٥ ص ٢١٦ وما بعد ها .

(٢) انظر تفصيلاً في هذا الموضوع : فتحي والي : التنفيذ الجبري  
١٩٨٠ بند ١١٠ ص ٢٠١ وما بعد ها . وانظر في عدم جواز  
التنفيذ على ما يوزع على الفلاحين من الارض المستولى عليها  
قبل الوفاة بثمنها ، هذا ديون الحكومة او بنك التسليف الزراعي  
التعاوني ، او الجمعية التعاونية التي ينتمي اليها مالك الارض  
المادة ١٦ من قانون اصلاح الزراعي . وكذلك : فتحي :  
المرجع السابق ص ٢١٠ .

### الفصل الخامس

#### القيود التي تود على حق الملكية الزراعية

أحالة : نحيل في د راستنا لهذا الموضوع خاصة بالتعبئة  
 للقيود النافذة من التزامات الجوارء والقيود المتعلقة بالرى والصرف  
 أو المياه بحصة عامة والقيود المتعلقة بالمرور والقيود المتعلقة بوضع  
 الحدود إلى مؤلفنا الخاص بالحقق المبنية الأصلية في الصفحات  
 من ١٢٥ إلى ١٨٥ .

## الباب الثاني الاستغلال الزراعي

### تمهيد :

يخول حق الملكية صاحبه سلطات الاستعمال والاستغلال والصرف . كما يخول حق الانتفاع صاحبه الاستعمال والاستغلال . واستعمال الشيء الذي يرد عليه يكون من المالك . وفي حالة الأرض الزراعية إذا قام المالك باستعمالها فإنه يقوم بزراعتها . يقال في هذه الحالة أنه يزرعها على الدمة . وإذا قام باستغلالها من طريق الغير فإن هذا الاستغلال قد يتم بإعطائها إلى مستأجر يزرعها لحسابه في مقابل أجر نقدية . وقد يقوم الغير بزراعتها لنفسه نسبة تدفع من غلتها وتسمى الصورة الأولى إيجارا والثانية مزارعة .

وقد نظم القانون المدني هذين النوعين . وهما الإيجار العادي والمزارعة . أما بالنسبة لإيجار الأرض الزراعية فقد خصص لها المواد من ٦١٠ إلى ٦١٨ . والنسبة للمزارعة خصصت لها المواد من ٦١٩ إلى ٦٢٧ من القانون المذكور . وإلى جانب ذلك فقد وضع قانون الإصلاح الزراعي قواعد خاصة بالإيجار الزراعي والمزارعة . هذا فضلا عن التعميمات اللاحقة على ما أورد . قانون الإصلاح الزراعي . وبعض القوانين التي تنظم الاستغلال الزراعي . وعلى الرغم مما جسامته به القوانين الخاصة بقانون الإصلاح الزراعي ، فإن قواعد القانون المدني قد ظلت قائمة فيها لاتعارض فيه مع تلك القوانين اللاحقة .

ونعرض فيما يلي لدراسة ايجار الارضى الزراعية فى فصل  
اوله ثم نعرض بعد ذلك للمزارعة فى نسل ثان . ونشير منذ البداية  
الى أن قانون اصلاح الزراعى قد اجاز "الاتفاق بين المزارع  
والستاجر على تحويل الاجار بالنقد الى اجار بظريق المزارعة" (١).

### الفصل الاول

#### اجار الارضى الزراعية

##### شروط تطبيق قانون اصلاح الزراعى - تقسيم الدراسة:

قبل ان نبدأ دراستنا للعقد اجار الارضى الزراعية  
نجد أن تبين الشروط التى يجب توافرها لتطبيق أحكام قانون اصلاح  
الزراعى بالنسبة لهذا العقد . ذلك انه ليس من اللازم ان تخضع كل  
علاقة تقوم بين مالك الارض الزراعية ومن يزرعها لقوانين اصلاح  
الزراعى . ولكن لى تخضع العلاقة بين الطرفين لهذه القوانين بتعين  
اولا أن تكون بعده عند اجاره وأن يكون الفرض من العقد هو  
الاستغلال الزراعى .

فما هو اولا ان يكون هناك عقد اجار . فاذا لم يوجد عقد  
او كان العقد قد وجد ثم ابطل او نسخ ، لا تخضع العلاقة لقوانين  
الاصلاح الزراعى .

وعلى ذلك لو كانت علاقة من يزرع الارض ملكها ترجع الى

---

(١) وقد جاء هذا فى المادة ٢٢ مكررة . وقد عدت هذه المادة  
بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٢٥ الذى جاء على النحو الوارد بالمشـ .



طرية ، كط لو استثمار قطعة ارض لزراعتها لا تقم بمهبط علائقته  
 ايجاد . وكذلك الامر لو كان قد تقدر لمن يزرع الارض من مالكها  
 حق انتفاع لمدة معينة ، لا بعد هذا ايجارها ، وبالتالي لا يخضع لقواعد  
 ايجار الارض الزراعية .

واذا لم يوجد عقد ايجارها ، وكان من يزرع الارض مخصصا لها  
 لتسرى قواعد ايجار الخصة بالاراضي الزراعية . يكون في حكم  
 المخصص من انتهى عقد ايجارها لأي سبب من الاسباب ، وظل يزرع  
 الارض رغم ارادة مالكها .

ولنؤتيها الى جانب وجود عقد صحيح قائم - ان يكون  
الفرض من تأجير الارض هو الاستغلال الزراعي . واذا توافر هذا  
 فلا يهم ان يشتمل العقد على اسماء اخرى مثل الادوات التي تعين  
 المستأجر على الاستغلال الزراعي ، كالباني والسخان والآلات اللازمة  
 للاستغلال الزراعي ، وذلك لعدم ان الفرض الرئيسي من ايجار هو  
 استغلال الارض ، وبهذه الآلات او تلك الباني الا جرد اداة لتحقيق  
 الفرض الاصيل وهو استغلال الارض ، وان كان وجود مثل تلك الباني  
 والادوات يدخل في الاعتبار من حيث تعدد بر ما يقابل من الاجرة ،  
 اضافة الى الاعتبار قانونا للارض الزراعية نفسها .

واذا كان يتمين أن يكون الفرض الرئيسي من تأجير الارض  
 هو الاستغلال الزراعي ، فلا بد خل في ذلك حالة ما اذا انصب ايجار  
 على سكن به حديقة قام المستأجر بزراعتها لا بعد هذا ايجار  
 بقصد الاستغلال الزراعي ، وتجا لذلك لا يخضع لقوانين الاصلاح  
 الزراعي .

وليس من اللازم ان تكون الارض محل الايجار زراعية  
بطبيعتها ، فقد تكون كذلك ، وقد تكون من الارض البحر او المستصلحة  
حتى كان عقد الايجار بقصد الاستغلال الزراعي ، ونفس النظر عن  
الفرض الذي يهدف اليه المستأجر من حصوله على الغلة .

ولكن اذا لم يكن الفرض من الايجار هو الاستغلال الزراعي  
بقصد الحصول على ثمنه الارض من محصول ، بل كان بقصد إقامة  
حظائر لتربية الدابة او الدجاج مثلا ، فان العلاقة لا تكون ايجارية  
بل يخضع لقواعد ايجار الارض الزراعية .

وكذلك الشأن اذا كان الفرض من استئجار الارض هو استخراج  
ثمنها لصناعة الطوب لقاء اجرة سنوية معينة للقدان ، لأن الفرض  
الذي أهدت له الميمن الحجرة لا يحد من قبيل الاستغلال الزراعي ،  
حتى ولو كانت الميمن تمد في الاصل من الارض الزراعية ، وبما  
لذلك يخرج عقد الايجار من نطاق قانون اصلاح الزراعي وأحكامه  
الخاصة بالاستداد ، وتكون أحكام القانون المدني هي الواجبة التطبيق ،  
باجبارها القواعد العامة (١) .

وهو الامر بالنسبة لحالة استئجار الارض الواقعة داخل  
كردون المدينة ، والتي صدرت مراسيم تقسمها طبقا للقانون الخاص  
بتقسيم الارض للناس ، اذا تم استئجارها بقصد الاستغلال الزراعي .

---

(١) نفس مدني في ٢٨ من يناير ١٩٢٦ مجموعة النقض سنة ٢٧ وقسم  
٧١ ص ٣٢٣ .

يمكن النظر الى هذا الموضوع من ناحية دخول مثل تلك الارض ضمن الحد الأقصى للملكية الزراعية أو عدم دخولها . وقد سبق ان رأينا ان ما يدخل في نطاق الحد الأقصى للملكية الزراعية هو الاراضي الزراعية وما في حكمها من الاراضي البور (١) . أما الاراضي الداخلة في كردون الهنادر والبلاد الخاضعة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في عمان فتقسم الباني ، فانها تعتبر من اراضي الهنادر ، وبالتالي لاتخضع للحد الأقصى للملكية الزراعية . ولكن تستبعد هذه الاراضي الداخلة في كردون الهنادر على النحو السابق من الخضوع للتحديد . التعلق بالحد الأقصى للملكية الزراعية ، يجب توافر شروط معينة عرضنا لها فيما تقدم (٢) .

اما بالنسبة لاختصاص ايجار تلك الاراضي الداخلة في كردون الهنادر ، والتي صدرت مراسيم بتقسيمها طبقاً لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ لأحكام قانون اصلاح الزراعي في حالة ما اذا كان القصد من الايجار هو الاستغلال الزراعي فان التقه يتجه الى اخضاع قصد الايجار في هذه الحالة للاحكام المنظمة لاجار الارض الزراعية الواردة في قانون اصلاح الزراعي ، ولو كانت معتبرة بطبيعتها ارض بناءً . أصدر مرسوم بتقسيمها (٣) ، وذلك استناداً الى ان التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٣ قاصر على تطبيق احكام قانون اصلاح الزراعي

(١) انظر فيما سبق من ١٧ .

(٢) انظر فيما سبق من ١٩ .

(٣) احمد سلامة : المرجع السابق من ٢٥٩ - ٢٦٠ . محمد يوسف :

شعب : ٩٣ . وانظر مع ذلك : حسام الاهواني : المرجع السابق من ٢٥٤ وما بعدها .

المتعلقة بالحد الأقصى للملكية الزراعية دون غيرها فقط . وهذا  
بما أخذت به محكمة النقض (١) .

وأذا كان يقال ان الأرض قد أصبحت بالتقسيم أرض بنسبة  
وان تطبق احكام ايجار الاراضى الزراعية سوف ينفذ حائلا دون بنائها  
عندما يوجب مالكيها في ذلك . نظرا للاعتداد القانون لمعد الايجاره  
الا انه ينبغي ان يراعى في هذا الصدد مانص عليه القانون - بمعدلا  
حكم المادة ٢٥ كترتيب من قانون اصلاح الزراعى - من جواز الحكم  
بانتهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر في حالة " صدور قرار بتقسيم  
الأرض المورثة او صدور ترخيص بإقامة بها من عليها " وذلك من السلطة  
المختصة " (٢) .

### - تنظيم الدراسة في هذا الفصل :

تقتضى دراستنا لمعد ايجار الاراضى الزراعية ان نعرض  
اولا للأحكام الخاصة بانحقاد هذا الايجاره ثم عن اثاره ، ثم عن  
آثاره ، ثم عن انقضاءه .

---

(١) انظر فيما سبق ص ١٧ .

(٢) انظر فيما سبق ص ١٩ .

## المبحث الاول

### انعقاد الايجار الزراعى

#### تمهيد :

ينعقد ايجار الاراضى الزراعية بالتراضى ، ولا بد أن ينصرف التراضى الى الارض التى يرد عليها الايجار والاجرة والدعة ، ونعترض لذلك فيما يلى ، مع مراعاة ما لايده ، قانون اصلاح الزراعى من قواعد خاصة فى صدر هذا العقد ، خرج فيها عن القواعد العامة .

وبغلا من ذلك ، فان القانون قد تطلب من المستأجر أن يتولى زراعة الارض بنفسه ، ولا وقع العقد باطلا ، ما يكشف عن احسداد المخرج بدور الاجار الشخصى فى هذا العقد . فاذا لم يتوافر فى المستأجر وصف كونه مزارع ، لا يجوز له ابرام العقد ، فيحل العقد ، ويحل كل ما يترتب على ذلك ، كما لو كان المستأجر قد قام بالتسائل من الاجار وااجر العين من الباطن .

والاضافة الى ما سبق ، فان القانون اذا كان يجيز لمن له سلطة تأجير الارض أن يتولى ذلك بنفسه ، او بواسطة من ينوب عنه قانونيا او اتفاقا ، فانه يجيز اناية الجمعية التعاونية الزراعية المختصة نفس تأجير الارض واادارتها .

ونعترض فيما يلى للموضوعات السابقة ، نعترض اولا لضرورة تأجير الارض لمن يزمها بنفسه ، وللنهاية فى تأجير الارض الزراعية ثم لما يرد عليه التراضى ، فتتكم من الارض التى يتم التعاقد عليها ، والاجرة ، ثم الدعة .

تفسير الأولتأجير الأرض لمن يزرعها بنفسهنص القانون والهدف منه:

تنص المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي (١) على انه:  
 " يكون تأجير الأرض الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه • ولا يجوز  
 للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو مفارقتها فيها •"  
 ويضخ من هذا النص انه يحظر أولا للتأجير " لمن يتولى الزراعة  
 بنفسه • " والقصد من ذلك قطع السبيل أمام الوسطاء الذين يستأجرون  
 مساحات كبيرة ثم يقوون بتأجيرها الى صغار الفلاحين • مما يخفف  
 العبء عن هؤلاء الفلاحين • خاصة اذا كان الوسطاء من ذوي النفوذ •  
 ويزى ان تطلب المشرع ان يكون التأجير لمن يتولى زراعة الأرض  
 بنفسه • ينصرف الى الحالة التي يقوم فيها المستأجر بزراعة الأرض •  
 لأن عمله هو الزراعة فهي موزعة يوم رزقه • او على الأقل يحدد رزقه الاساسي •  
 ولا يمنع من ذلك ان يستعين بآخرين بمعاونته في الزراعة • كمعاونته في  
 اعداد الأرض للزراعة او في حياها او في حيا الحاصل في موسم الجنى •  
 وإذا كان من المتعين ان يتم تأجير الأرض الزراعية لمن يتولى زراعتها  
 بنفسه • فان القانون يتطلب في المستأجر توافر صفة معينة • هي كونه  
 مزارعا • ولا لا توافر في المستأجر الصلاحية التي يتطلبها القانون لكس  
 يكون مستأجر الأرض زراعية • وإذا لم يتوافر ذلك لا يقوم الإيجار • يعتبر

---

(١) وقد عدل هذه المادة في القانون ٣٣ لسنة ١٩٥٤م بالقانون

هذا بنفسه سببا مستقلا يترتب عليه بطلان العقد بطلانا مطلقا لعدم  
توافر صلاحية الشخص لأن يكون مستأجرا، أي عدم توافر اهليته  
الوجوب. وليس من اللازم في هذه الحالة أن يقدم المستأجر بتأجير  
الأرض من الباطن أو التنازل عن الإيجار للغير أو مشاركته فيها، وإنما  
يكفي هنا أن يكون المستأجر ممن لا يحترفون الزراعة، حتى يبطل  
العقد في العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

### عدم جواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو المشاركة :

نصت المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي على ذلك بقولها :  
" ولا يجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الإيجار للغير  
أو مشاركته فيها " .

ويتضح من هذا النص أن القانون يحظر على المستأجر أن ينصرف  
في الأرض التي استأجرها بطريق التنازل عن الإيجار أو تأجيرها من  
الباطن. كما يحظر كذلك في الانتفاع بالأرض موضوع الإيجار، وضع  
أشراك الغير مع المستأجر ينصرف إلى ضرورة أن تظل الأرض المستأجرة  
للمن استأجرها لكي يتولى زراعتها بنفسه، فلا يقبل أن يدخل نفسه  
آخر كشريك، أما كانت الطريقة التي تتم بها المشاركة، كما أن القانون  
لا يجيز للمستأجر إشراك الغير على أي نحوه سواء كانت المشاركة حقيقية،  
يكون للشريك فيها جزء من المحصول، أو كانت المشاركة صورية تخفى  
وراءها إيجارا من الباطن فأهل مبلغ دفعه الشريك إلى المستأجر،  
فلم تعد المشاركة جائزة في أية صورة، والقانون يحظرها كما يحظر  
التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن.

### جزاء مخالفة المستأجر للاحكام السابقة :

نصت المادة ٢/٢٢ من قانون اصلاح الزراعى على انفسه :  
 " يقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم " يشمل البطلان  
 ايضا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الاصلى " .

والضح من هذا ان البطلان - كجزاء - على المخالفة ينصرف الى  
 حالة عدم قيام المستأجر بزراعة الارض بنفسه ، كما ينصرف كذلك الى  
 حالى التأجير من الباطن او التنازل عن الايجاره . ينصرف اخيرا  
 الى حالة املاك المستأجر لأحد من الغير فى زراعة الارض المستأجرة .  
 ولا يقف الجزاء لدى مجرد منع المستأجر من التأجير من الباطن  
 او من التنازل عن الايجار ، او املاك الغير منه ، ولا لكان الجزاء  
 هو بطلان مثل هذه التصرفات ، مع بقاء العلاقة بين المالك والمستأجر  
 الاصلى قائمة . ولكن الجزاء ينصرف كذلك الى بطلان العقد الاصلى  
 المبرم بين المؤجر والمستأجر الاصلى ، وهو ما يتحقق سواء فى حالة  
 تأجير الارض من الباطن او التنازل عنها او املاك الغير . كما يتحقق  
 بصفة عامة فى كل حالة اخرى لا يتولى فيها المستأجر زراعة الارض بنفسه .  
 اذ من التعمين ، على ما هو واضح من هذا النص ، ان المنع مسن  
 الاستئجار ينصرف الى التأجير الى شخص لا يزرع الارض بنفسه ، فإذا  
 كان المستأجر من لا يزرعون بأنفسهم ، كان الايجار باطلا ، كما يكون  
 باطلا كذلك اذا تم التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار أو



### اشراؤه الغير فيه (١).

(١) يراعى فى هذا الصدد انه قبل التعديل الذى ادخل مجلس البادية ٣٢٠ بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ كانت اللجنة العليا قد أصدرت قراراً تفسيرا اجازت فيه " للمستأجر أن يمسك لنفسه بزرعة الارض بوسيط لمواشيه أو اذرة أو اربا لغذائه ولا يعتبر هذا ايجارا من الباطن " وفى الارض الخضر والقات " يجوز للمستأجر تأجير الارض لنفسه بزرعها خضرا او قاتا زراعية واحدة " بدون أن يعتبر ذلك تأجيرا من الباطن " .

وقد اثير الكلام حول بقا هذا الحكم بعد التعديل الصادر بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ الذى جعل النع مطلقا " صبرى البعض انه نص خاص يعمل به حتى بعد التعديل المذكور " ( انظر فى هذا : احمد سلامة : ص ٢٦٨ ) . ومع ذلك فاننا نلقد ما اتجه اليه البعض جلال الدين زكى : ص ١٥٥ - ١٥٦ ) من ان هذا التفسير التضييقى " يخالف المادة ٣٢ حتى قبل تعديلها " حيث يقوم المستأجر فعلا بتأجير ارضه من الباطن " وبالتالي تكون اللجنة العليا قد خرجت من دورها فى التفسير " وقامت بوضع استثنائات على احكام القانون الذى يحظر التأجير من الباطن " ولا شك ان هذا يعد تأجيرا من الباطن " خلافا لما اتجه اليه الراى الآخر ( احمد سلامة : ص ٢٦٨ ) بالبهاش ) .

ومن الواضح ان البطلان هنا بطلان مطلق ، يكون لكسـل نـدى  
 مصلحة ان يطلبه ، بل والمحكمة ان تقضى به من تلقا نفسها ، متى  
 تحقق لديها توافر المخالفات التي نص عليها القانون في المادة ٣٢٢ / ١ ،  
 ولا يخل هذا البطلان بحق المالك في مطالبة المستأجر الاصـلـسي ،  
 والمستأجر من الباطن بما له من حقوق او تمتعـض بما أصابه من أضرار .

هذا صراحي ان المصـرـح قد اورد على حظر التأجير من الباطن  
 استثناء نصت عليها المادة ٣٣٤ مكرر/و من قانون الاصلاح الزراعي ،  
 وذلك بمنحها على جواز قيام المستأجر الذي يجند او يستدعي للخدمة  
 في القوات المسلحة ، ان يـؤـجـر الارض الى الغير خلال مدة التجنيد ،  
 واستدعائه للخدمة ، على ان ينتهي عقد الايجار من الباطن بنهاية  
 السنة الزراعية التي تنتهي فيها مدة التجنيد او الاستدعاء .

### الفرد الثاني

#### النهاية في تأجير الأرض الزراعية

#### النهاية القانونية والاتفاقية :

قد لا يكون مالك الأرض الزراعية كامل الاهلية ولهذا يكون لمن  
 ينوب عنه قانونا ان يتولى ابرام عقود الأرض الزراعية نيابة عنه ، وخـصـي  
 حدود السلطات التي يـؤـمـنـها القانون للنائب نيابة قانونية من سلطات .  
 وكما يكون لمن ينوب عن غيره قانونا او قضا ان يتولى تأجير  
 الأرض الزراعية نيابة عنه ، فانه يجوز أن يتم ذلك ايضا عن طريق النهاية

الاتفاقية . مع مراعاة ان الايجار من اعمال الادارة ، سيكون للوكيل  
وكالة عامة أن يتولى تأجير الارض الزراعية دون حاجة الى وكالة خاصة  
بذلك .

وإذا كانت القواعد العامة هي التي تحكم وضع من ينوب عن غيره  
فإننا او انفاقا ، فانه ينبغي ان يراعى في هذا الصدد ما يقتضيه  
القانون بعدد حيازة الارض الزراعية . وقد سبق ان بينا أن المادة  
٢/٣٧ من قانون اصلاح الزراع تدخل في حساب المساحة الجائز  
حيازتها " ما يكون الشخص اواى من افراد أسرته موكلا في ادارته  
او استغلاله او تأجيرها من الاراضي المشار اليها " . وهي الاراضي الزراعية  
ونا في حكمها .

كما رأينا عند كلانا عن الحيازة الزراعية ، ما يقتضيه القانونيون  
بالنسبة للول الطبيعي والوصي وأقيم والسنديك والحارس القنائس  
وصلى التركة ، من جواز ادارة الارض التي يستند القانون ادارتها اليه ،  
خلال المدة الباقية من السنة الزراعية ، التي يكسب فيها اى منهم  
صفته المذكورة ، وان عليهم تأجير هذه الارض بصفتهم بعد ذلك .  
وقد عرضنا لهذا كله ، وما يثار بشأنه ، بعدد كلانا عن الحيازة .

#### توزيع الجمعية الزراعية في التأجير والتحصيل :

يجوز قانون اصلاح الزراع لكل ذي شأن بنا " على موافقة مجلس  
ادارة الجمعية المتعاضية الزراعية المختصة ، ان ينيب الجمعية نفس  
ادارة ارضه او في تأجيرها . ويكون ذلك بنا " على اقرار مكتوب يمسد  
الى الجمعية .

وفي هذه الحالة يجوز للجمعية ان تقوم بتأجير الارض نقدا الى صغار الزراع . ويكون للجمعية حق حق المؤجر قبل المستأجر مسن . كما تلتزم بهذا العناية اللازمة في حفظ اموالها والحفاظ على سس الارض ، والخاص بالاجرة كاملة الى المؤجر في حدود سبعة اشكال الضريبة الاصلية .

وستحق الجمعية في هذه الحالة مقابل ادارة يقد ربه مسرة في المائة من القيمة الاجارية التي تؤد بها الى المؤجر الاصلى (١) . والى جانب ذلك يجيز القانون لكل ذي شأن . ان يعهد الى الجمعية بتحصيل الاجرة المستحقة عن ارضه التي يؤجرها . وفي هذه الحالة تستحق الجمعية مقابل تحصيل يقد ربه ستة في المائة من مجموع المبالغ التي تحصلها (م ٣٦ مكر/د) .

وقد جعل القانون للجمعية في الحالة التي تتولى فيها التأجير ، او التحصيل ، ان تحصل الاجرة المستحقة عن الاراضى الزراعية ، بطريق العجز الادارى (م ٣٦ مكر/د) ، وذلك على الرغم من ان المبالغ تستحق لشخص من امخاص القانون الخاص ، وهو المؤجر .

### الفصل الثالث

#### المسئول المؤجرة

##### ضرورة مراعاة الحد الاقصى للحيازة:

لكي يتمدد الايجار الزراعى ، يتعين ان يتم التراضى بين المؤجر

---

(١) انظر في هذا : المادة ٣٦ مكر/ج من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

والمستأجر على المدين المؤجرة . وراعى فى هذا الصدد ضرورة  
توافر الشروط التى يجب توافرها بالنسبة لحل الالتزام وخصائصه  
من حيث الوجود ، والتعيين او القابلية للتعيين .

وبالاضافة الى ما تقدم ، فانم ينمى ان يراعى انه لما كان  
القانون يقضى بضرورة مراعاة الحد الاقصى للحيازة فى الاراضى  
الزراعية وما فى حكمها ، فانه لا يجوز ان تزيد مساحة الارض المؤجرة  
الى شخص واحد هو وأسرته التى تشمل زوجته وأولاده القصص  
أن يجوزوا بطريق الايجار ، مساحة تزيد على خمسين فدانا تسمى  
الارضى الزراعية ، وما فى حكمها من الاراضى البور . ويدخل ضمن  
حساب هذه المساحة ما يكون الشخص وأسرته مالكين له او وأخصى البد  
بنية التملك ولو لم تكن فى حيازتهم الفعلية . وذلك طبقا لما نصت  
عليه المادة ٣٧ من قانون اصلاح الزراعى ، وعلى ما قدمنا من قبل .

ويعنىنا أن نشير فى هذا الصدد الى ان احترام الحد الاقصى  
للحيازة يعتبر من النظام العام . ولهذا فان اى تعاقده على ما يجاوز  
هذا الحد يعد غير مشروع ، ويكون الجزاء هو بطلان العقد ، فيما  
جاوز الحد الاقصى ، بطلانا مطلقا .

### الفرد الرابع

### الاجسرة

تمهيد :

فى سبيل تنظيم العلاقة بين مستأجر الارض الزراعية والمالكها ،

عرض قانون الاصلاح الزراعى بالتحديد للاجرة الواجب مراعاتها فى  
ايجار الاراضى الزراعية ، وذلك يوضع حد اقصى ، وذلك تلاميذا  
للارتفاع الفاحش فى الاجور الذى يقع عبء على صغار الزراع ، وعلى  
سواد الشعب من يستهلكى الحاصلات الزراعية (١) . ولا شك  
ان هذا التدخل فى تحديد الاجرة فى العلاقة بين مالك  
الارض الزراعية ومنتاجها انما قصد به حماية المنتج مما قد  
يتمرض له من استغلال .

وداراستا لهذا الموضع تتطلب ان تعرض للحد الاقصى  
للاجرة ، وما اورد القانون من استثناء فى هذا الصدد ، نسيم  
نعرض بعد هذا لما وضع من جزئ على مخالفة احكام القانون .

### أولاً : الحد الاقصى لاجرة الارض الزراعية

#### الاساس الذى يتم التحديد استنادا اليه :

حدد القانون الاجرة مدخلا فى اعتباره الاتي على سبعة  
امثال الضريبة العقارية سنويا ، على اساس القدان .

والقصد هنا الاجرة النقدية ، فى حالة ايجار بالنقد  
وقد حددت المادة ٢٢ من قانون الاصلاح الزراعى (٢) ، الاجرة  
بسبعة امثال الضريبة العقارية السارية . والمقصود بذلك الضريبة  
الاصلية ، فلا تدخل فى هذا الحساب الضرائب الاضافية .

(١) المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

(٢) وقد عدلت المادة المذكورة عدة مرات وكان آخرها بالقانون

٦٧ لسنة ١٩٧٥ الجريدة الرسمية العدد ٣١ فى ١٩٧٥/٧/٣١ .

وقد بين القانون في هذا الصدد ان المبرة بالضريبة السارية ، اى يعتد بالضريبة السارية عند بدء السنة الزراعية . وقد اوضح النص ذلك في المادة ٢٣ / ٢ التى ذكرت انه " وفى حالة اعادة ربط الضريبة خلال مدة الاجار ، تحدد الاجرة بحسب سنة ائصال الضريبة الجديدة ، اعتبارا من اولى السنة الزراعية التالية للسنة التى يصر فيها بتدوير هذه الضريبة نهائيا " . فالمبرة نفس تحديد الضريبة هنا ، تكون بالضريبة السارية عند بدء السنة الزراعية ، فلا يعتد بالتغيير الذى يطرأ على الضريبة اثنا السنة الزراعية .

وعلى ذلك فان تغيير الضريبة يترتب عليه تغيير الحد الاقصى للاجرة ، مع مراعاة ان التعديل لا ينطبق على السنة الزراعية السارسة التى صدر خلالها ، بل يصرى اعتبارا من اولى السنة الزراعية الجديدة التالية للعمل بالتعديل .

حالة الاراضى التى لم تفرض عليها ضريبة او كانت ضريبة الفسدان لا تجاوز جنيهين سنويا :

واجه القانون ( ٣ / ٢٣ ) حالة ما اذا لم تكن الارض مفروضا عليها ضريبة عقارية فى تاريخ تأجيرها ، او كانت مفروضا عليها ضريبة لا تجاوز جنيهين للفدان فى السنة ، وقرران تقدير قيمتها الاجارية بناء على طلب المؤجر بمعرفة لجنة التقدير المختصة المنصوص عليها فى المرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥ (١) الخاص بتقدير اجار الاراضى الزراعية ، لاتخاذ اساسا لتعديل ضرائب الاطيان .

يتضح من هذا انه اذا لم تكن الارض قد فرضت عليها  
ضريبة او لانت الضريبة المعروضة لتجاوز جنهين للفدان ، على  
ما سبق ، فان الضريبة تقدر بناء على طلب المجر ، بواسطة لجنة  
عامة بالتقدير تشل - طبقا للقانون - على نحو معين طبقا للمرسوم  
المشار اليه (١) .

واذا كان التقدير يتم بموافار من اللجنة المختصة به ، بناء  
على طلب المجر ، فقد اضافت المادة ٤/٢٣ من قانون الاعمال  
الزراعي ( المعدلة ) انه يكون للمستأجر الحق في استئناف التقدير  
امام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها في المرسوم بقانون المذكور (٢) .

#### تحديد الحد الاقصى يكون لسنة زراعية :

من الواضح فيما تقدم ان المشرع قد حدد الحد الاقصى  
للأجرة في الاراضى الزراعية ، بسبعة امثال الضريبة ، وهذه  
الأجرة هي ما يقرره القانون من سنة زراعية للفدان ، وذلك لأن الضريبة  
تحدد سنويا ، والحد الاقصى يكون بسبعة امثالها سنويا .

---

(١) انظر النص الذى ورد في هذا المرسوم ، والتعديلات التى  
تمت في هذا الشأن .

(٢) انظر المادة ٢/٧ من المرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥ وخصى  
القانون بأن نتبع في اجراءات طلب التقدير واستئنافه ،  
القواعد المنصوص عليها في المرسوم المذكور .



ولذلك فإنه يدخل في الاعتبار ما ينص به القانون في المادة ٦١٢ مدني التي تنص بأنه " إذا ذكر في عقد إيجار الأرض الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات " .

فالعبارة في هذا الصدد هي بالمحصول أو المحاصيل التي تتم زراعتها خلال السنة الزراعية . هذا إذا كان الإيجار لسنة زراعية كاملة .

وبمع ذلك فقد تكون مدة الإيجار لزعة واحدة لا تمتص طريق الأجزاء فقط من السنة الزراعية . وقد عرضت المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي ، في فقرتها الأخيرة لحكم هذه الحالة وفرضت بين حالة المحصول الشتوي والمحصول الصيفي .

فإذا تم تأجير الأرض لمحصول شتوي واحد ( كالقمح أو البرسيم أو الفول ) تحسب الأجرة بثلاث القيمة الإيجارية . وإذا تم تأجير الأرض لمحصول صيفي واحد ( كالذرة ) ، فإن الأجرة تحسب بثلاث القيمة الإيجارية .

هذا ما عرض له النص في حالتي المحاصيل القمحية والنبيلية . لكن قد يتعلق الأمر بزرعة أخرى غير المحاصيل المذكورة كالخضار أو السبغات فإن الأجرة تتحدد بالمدة التي يتم فيها وضع اليد على الأرض منسوبة إلى السنة الزراعية الكاملة ، بحيث تحسب الأجرة بقدر النسبة المذكورة من سبعة أمثال الضريبة ، أي ثمة مستثنى

## الاجرة السنوية للفدان (١)

إذا كان قد حددنا الاجرة بسبعة أمثال الضريبة سنويا عن السنة الزراعية ، كما حددنا الاجرة في حالة المحصول الواحد (عشوى اوتولى) او في حالة المزروعات الاخرى ، فان الامر يسود في الحالة التي تنهد فيها مدة الزرع من سنة ، كما هو الشأن بعدد زراعة نصب المكر ، حيث يتم التأجير لثلاث سنوات ، وهو ما يجري عليه العمل في الغالب من الحالات . وتبدأ مدة الثلاث سنوات من نوفمبر او ابريل بحسب السائد في المنطقة . وقد تؤجر بالمزرعة لمدة بقاء محصول القصب وهو تجاوزا السنين بأربعة او خمسة اشهر ، وتؤجر بالنقد لمحصول واحد عن الفترة التي تسبق زراعة القصب او تلبيها بشرط الاتئيد الاجرة في اى من المديتين من تلك السبعة امثال الضريبة (٢) .

- 
- (١) انظر المادة ٢/٢ من التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٥٢ .
  - (٢) انظر تفسير اللجنة العليا للاصلاح الزراعى في ٤ نوفمبر ١٩٥٢ ( تفسير عادى ) وكذلك : احمد سلامة : ص ٢٧٩ .
  - وراهي ان زراعة القصب تخضع للحد الاقصى - وهذا يفهم ايضا من النص الخاص باستثناء الحدائق ( مادة ٣٣ مكرر ) التي تستثنى النباتات التي تستمر لاكثر من سنة هذا القصب - يفهم هذا ان القصب يظل على القاعدة العامة .

تحديد الحد الأقصى على أساس حساب الفدان ٣٠٠ قسمة :

نصت المادة ٢٣/٥ من قانون الإصلاح الزراعي على حكم مساحي خاص في حالة تأجير الاراضى الزراعية • فخصت بما يأتى :  
 " ومن تطبيق احكام هذه المادة • تعتبر مساحة الفدان فى الارضى المؤجرة ثلاثمائة قسمة على الاقل بما فيها المصارف والقنوات الحظيصة الداخلة فى المساحة المؤجرة • "

ومن الواضح ان المشرع قد وضع هذا القدر من المساحة بالنسبة لتطبيق الحد الاقصى للاجرة • فى حالة احتساب الاجرة على اساس سبعة امثال القيمة • يكون ذلك للفدان بمساحة ٣٠٠ قسمة • وهذا فى مصلحة المالك المؤجر • لأن مساحة الفدان الحقيقية اكبر من ذلك ( ٧ ) •

وفلا من هذا فان القانون لا يجعل مساحة الفدان ٣٠٠ قسمة خالصة • ولكنه يدخل فى هذه المساحة المصارف والقنوات الحظية الداخلة فى مساحة الارض المؤجرة • وهذا ايضا فى صالح المالك • فلا يكون للمستأجر ٣٠٠ قسمة خالصة • بل تدخل فيها مساحة المصارف والقنوات الحظية الداخلة فى المساحة المؤجرة • اما ما يقع منها خارج الارض المؤجرة • فلا يدخل فى المساحة المذكورة •

وان ذلك • لا يمتد بمساحة الارض الواردة فى تكليف المالك وقد تنهد وقد تنقص • وهذا وضع المشرع • بالتعديل الذى اتفق به القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ • حذا واضحا يحدد مساحة الفدان

( ١ ) مساحة الفدان هى  $\frac{1}{3}$  ٣٣٣ قسمة مربعة ( ما يعادل ٦٩٠٠ مترامربعا ) •

في حالة الايجار الزراعي • وهو ٣٠٠ ضبة • ولذا يتمتعون ان تتم  
الحاسبة طبقا لهذه المساحة • منذ العمل بالقانون الاخير (١) •

### التحديد الذي اوردته القانون يتعلق بايجار الارض الزراعية فقط :

قد يدخل ضمن ايجار الارض الزراعية اشياء اخرى •  
كسكن أو آلات للزراعة والحرق أو مواشى •• في هذه الحالة يشترط  
الكلام حول ما اذا كانت اجرة تلك الاشياء تدخل في القدر الذي  
حدده القانون ؟

يفرق البعض بين ما يحدد من ملحقات الارض المؤجرة • وما لا  
يعتبر كذلك بحيث يدخل ما يعتبر من الملحقات مع اجرة الاصل •  
ولكن لا نرى ذلك حيث يتكلم القانون عن اجرة " الارض الزراعية " •

فاذا وجد بالارض • ولو كان ملحقاتها • اشياء اخرى •  
فان اجرتها تتحدد بالاتفاق بين طرفي العقد • دون ان تقتصر  
في هذا بعد معين • فيما عدا الساكن التي قد تخضع لقيود  
تفرضها القوانين (٢) •

(١) وقد تم نشره في ١٩٧٥/٧/٣٠ • وهذا التاريخ يمثل السنة  
الزراعية ١٩٧٥/٧٤ • ولهذا يسرى اعتبارا من السنة الزراعية  
الثالثة ١٩٧٦/٧٥ • صراحي ان المادة ٣٣/٥ قبل تعديلها  
الاخير كانت تشترط ايجار جميع الارض المؤجرة ما هو واد في  
تكليف المالك • وكان من شأن هذا الا يحق المساواة بين  
الستأجرين • ولا بين المالك ( انظر في هذا : احمد سلامة :  
ص ٢٧٥-٢٧٦ بالهامش •

(٢) انظر في المحق ايضا : محمد لبيب عنيب : ص ١٠٢-١٠٣ •

والحد الأقصى للأجرة في الأراضي الزراعية • لا يجوز مخالفته • وكل اتفاق يخالف ما ورد به أنه يعتبر باطلا •

وبع ذلك فقد نص القانون على جواز الزام المستأجر بمبالغ اضافية في حالة الايجار النقدي • وهذه المبالغ هي : اجور السرى وفقا للبغات المقررة قانونا ان كانت • وبما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأراضي الزراعية • كما يلتزم المستأجر بتعطير وصيانة الساقى والمراوى والصارف الفرعية الواقعة في نطاق الارض الموجوة ( مادة ٣٣ مكرر / ج ) •

ثانيا : استئناء اراضى الحدائق والموز والنباتات المستديمة

نطاق هذا الاستئناء وسبب النص عليه :

نصت المادة ٣٣ مكرر من قانون اصلاح الزراعى على انه :  
" لا يمسى الحد الاقصى لأجرة الاراضى الزراعية المشار اليه نفسى المادة السابقة على الاراضى التى توجر لزراعتها حدائق او مسودز او نباتات مستديمة او بالنباتات التى تنقى بمزروعة في الارض لأكثر من سنة هذا القصب " ( ١ ) •

---

( ١ ) اضيف هذا النص بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ • مع مراعاة أن حكمه كان معمولا به منذ عام ١٩٥٣ بموجب التفسير التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٥٣ والذي عدل بالتفسير رقم ١ لسنة ١٩٦٤ •

ويخضع من هذا النص ان المشرع يستبعد سريان الحد الاقصى للاجرة على الاراضى التى تؤجر لزراعتها على النحو الوارد به والذى تعرض له فيما يلى :

لا يسرى الحد الاقصى لاجرة الارض الزراعية على الاراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق (١) . فالاستثناء من الخضوع لتحديد الاجرة ينصرف الى ما يؤجر لى يزرع حدائق . ويكون الامر كذلك اذا كانت الارض قد اجرت خالية لى تزرع حدائق . ولعل هذا هو ما يقتضيه من النص حيث يتكلم عن الاراضى " التى تؤجر لزراعتها حدائق ومع ذلك فان التساؤل يثور عن تأجير الحدائق القائمة ، هل يسرى النص عليها . نرى انه اذا كان النص يستثنى ما يؤجر لى يزرع حدائق ، فان تأجير الحدائق القائمة يأخذ نفس الحكم من باب اولى . وطس ذلك فان الاراضى التى تؤجر مزروعة بالحدائق او تكون خالية لزراعتها حدائق تأخذ نفس الحكم . وفي هذه الحالة تتحدد الاجرة بواسطة طرفى التعاقد ، ولا ينطبق الحد الاقصى للاجرة المقرر قانونا .

وقد استثنى القانون كذلك الاراضى التى تؤجر لزراعتها بالبوز ، مصرى هذا سواء كانت الارض مزروعة من قبل او لزراعتها . وقد نص المشرع على هذا رغم ان الموز يمكن ان يدخل تحت عموم كلمة الحدائق ولكن النص عليه يمنع اى لبس قد يثار بشأن هذا النوع من المزروعات .

---

(١) والحدائق يزرع بها اشجار الفاكهة بكافة انواعها كالبرتقال واليوسفى والمانجو والكشمش والبرقوق والخوخ والتفاح .

كما نص القانون على الاراضى التى تنجر لزراعتها بالنباتات  
المستديمة او بالنباتات التى تبقى مزروعة لأكثر من سنة عدا القصب .  
وبواضح من هذا ان المشيخ يدخل فى الاستثناء من الحد الاقصى  
للأجرة الزراعية كذلك النباتات المستديمة او النباتات التى تبقى  
مزروعة لأكثر من سنة عدا القصب .

ويدخل فى هذا كل الاراضى التى تنجر لزراعة النباتات  
المستديمة او تبقى مزروعة لأكثر من سنة ، مثل ذلك نباتات الزهور  
التي تبقى بالارض لعدة سنوات ( كالورد ) وكذلك نباتات المشاتل  
الخاصة بالحدائق والزهور ، ومشاتل الاعطار الخشبية ، والتسنى  
تعتبر بطبيعتها وطريقة استغلالها وتأثيرها على التربة ، ومعدة  
بقائها فى الارض فى حكم الحدائق وارضى المشاتل والزهور ( ١ ) .

ويرجع هذا الاستثناء الى ان المستأجر لا يستفيد من الارض  
الزراعية فحسب ، بل يستفيد كذلك من الاعطار ومن التربة التى  
توضع فى اصص المشاتل . كما انه حتى فى حالة تأجير الارض  
لزراعتها بنوع من المزروعات السابقة ( الحدائق والموز والزهور )  
فان هذه المزروعات تضعف الارض وتجهدها ، مما يؤثر عليها فسي  
المستقبل على قدرتها الانتاجية وخصوبتها ، فضلا عن انخفاض  
التربة فى حالات اراضى المشاتل . وهذا كله مع مراعاة انها تعطى  
المستأجر عائدا أعلى بكثير من المصايل العادية كالتبغ والسفرة  
والارز والقمير .

( ١ ) انظر فى هذا : المذكرة الايضاحية للقرار التفسيرى رقم السنة ١٩٦٩

وفي مقابل استثناء الاراض الزراعية التي تؤجر لزراعتها بالحدائق والموزا والنباتات المستديمة او تلك التي تبقى على الارض لأكثر من سنة ، من الحد الاقصى للاجرة مقرر القانون على هذه الاراض ضريبة عقارية اضافية تقدر بارسعين في المائة ( ٤٠ % ) من قيمة الزيادة في اجرتها عن سبعة امثال الضريبة العقارية الاصلية ( ٤ ) .

### ثالثا : الجزاء على مخالفة الحد الاقصى للاجرة

#### التطبيقات في شأن هذا الجزاء :

وضع المشرع جزاء جنائيا ، وجزاء مدنيا في حالة ما اذا اتفق على مقدار للاجرة يزيد على الحد الاقصى الذي حدده القانون . ولم يكتب المشرع بما جاء به نعر المادة ٣٤ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الذي كان يقف لدى جزاء مدني يتمثل في اعطاء المستأجر الحق في استرداد ما اداءه الى المؤجر ، ولكنه تدخل فيما بعد ( ٢ ) . لكن يضيف جزاء جنائيا في حالة تقاض المؤجر اجرة تزيد على الحد الاقصى المقرر ، مع زيادة القدر الذي للمستأجر الرجوع به على المؤجر كتحريم من الجزاء . ولما لم يجد هذا التشدد من جانب المشرع عمدا الى التدخل مرة اخرى ( ٣ ) ، وضع ضمانات لحماية المستأجر من استغلال المالك ومنع مخالفة هذا الاخير الحد الاقصى للاجسرة

( ١ ) تنظر المادة ٣٣ مكرر من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

( ٢ ) بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ .

( ٣ ) بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .



خاصة بعدد ما يقع من تحرير كمبالات على بياض يوقعها المستأجرون لصالح الملاك ، تمثل ديونا غير حقيقية ومخالفة للقانون ، أنه يقصد من ورائها حصول المالك على قيمة ايجارية تزيد على سبعة اشكال الضريبة ، او جعلها اداة في يد المالك للتخلص من المأرهم — اذا غاب المالك .

ففي سبيل حماية المستأجر الزراعي من المأجرو والدائن الذي يحمل سند الدين على مستأجر لأرض زراعية ، اوجب القانون على هذا الدائن — ايا كانت صفته (١) — التقدم ، خلال شهرين من تاريخ العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ( وهو ٨ سبتمبر ١٩٦٦ ) الى الجمعية التماونية الزراعية المختصة ، بهيان الدين ، وسببه ، وقيمته . . . . ولا سقط الدين (٢) اذا لم يخطر عنه في الموضع ، وبالتالي تبرأ ذمة المستأجر الزراعي من الدين الذي عليه للدائن الذي لم يتم بالاجراءات التي تطلبها القانون .

والى جانب ذلك اورد القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ مادة اخرى تتملق بالدين التي تنشأ بعد العمل بهذا القانون ، وهي تتمثل في تصديقي الجمعية التماونية الزراعية المختصة على

( ١ ) فقد يكون الدين قد نشأ لصالح الدائن بسبب تأجير ارضه الى مستأجر زراعي ، وقد لا يكون مصدر الدين هو الايجار الزراعي .

( ٢ ) انظر في هذا : نقر في ١٩٧٥ / ٦ / ٢٣ السنة ٢٦ رقم ٢٤٠ مر ١٢٥٨ - وانظر كذلك : نقر في ٣ مايو ١٩٧٧ السنة ٢٨ رقم ١٩٢ مر ١١١٣ . وكذلك : نقر في ١٦ مارس ١٩٧٨ السنة ٢٩ رقم ١٥٣ مر ٢٨١ .

توقيع المستأجر بدين عليه للموَجَر ، يكون قد نشأ بسبب مشروع بمعد  
 العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، ولا كان الدين باطلا ، ويتعين  
 على المَوَجَر ان يخضع لجنة " فض المنازعات الزراعية " بالديسـن  
 خلال شهرين من نشوئه ، وذلك لتحقيق الدين ويستند به وجديقته ،  
 والا قضت بعدم الاعتداد بالدين وسقوطه (١) .

ولم يبرهن القانون في هذا الصدد ، الجزاء على عسـد  
 اخطار اللجنة خلال المدة المذكورة .

ولما صدر القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ تميرت الضمانة الاخيرة  
 منذ العمل به اعتبارا من ٣ يوليو ١٩٧٥ ، فقد ألغى هذا القانون  
 " لجنة فض المنازعات الزراعية " ، وحلت المحكمة الجزئية المختصة  
 محلها . وصار لهذه المحكمة سلطة تحقيق الدين التي يخطر عليها  
 الدائنون وتطلع على سنداتهم وسمح اقوال الدائنون والمدينين  
 وشهودهم وتتحقق من سندات هؤلاء الدين ومن جديتها فاذا ثبت  
 لها صحتها وقامها على سبب غير صحيح كان لها ان ترفض بعدم  
 الاعتداد بها وسقوطها (٢) .

ومع ذلك فانه بعد الغاء لجنة فض المنازعات الزراعية وجمعيل  
 الاختصاص للمحكمة الجزئية ، فان المَوَجَر ان يلجأ الى مسـد  
 المحكمة لكي تتحقق له الدين الثابت في سند مستقل عن عقد الايجاره

(١) المادة ٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

(٢) انظر كذلك : أحمد سلامة : ص ٢١١ - ٢٠٠ .

ولكن لكي يطلب اليها الحكم له بالزام المستأجر بإدائه هذا الدين •  
 ويتمتع في هذه الحالة لقبول دعوى الدائن ان يحصل على  
 تصديق الجمعية التعاونية الزراعية المختصة على توقيع المستأجر  
 بدين عليه للموَجَر • وللمستأجر في هذه الحالة ان يرفع دعوى  
 المَوَجَر بصورية الدين • وله ان يثبت ذلك بكافة الطرق • وان نجح  
 في هذا الاثبات • رفضت المحكمة دعوى الدائن • ان يتمتع  
 ان يكون دينه قد نشأ بسبب مشروع •

ويراعى في هذا العدد ان المحكمة الجزئية قد أصبحت  
 مختصة بما كانت تختص به لجنة فض المنازعات الزراعية بالمنازعات  
 المتعلقة بالاراضي الزراعية • وبما في حكمها الواقعة في دائرتها  
 اختصاصها • وقد اورد القانون ان هذه المحكمة تختص — بين  
 تختص به — بنظر " المنازعات الناجمة عن العلاقة الايجارية بين  
 مستأجر الاراضي الزراعية وبالكفا " (١) •

هذا ويراعى انه عندما يتم الاتفاق بين المَوَجَر والمستأجر  
 على اجرة تزيد على الحد الاقصى • فان هذا الاتفاق قد يقع باطلا •  
 ولا يؤثر في عقد الايجار ذاته • حيث يتمتع دفع الاجرة التي يحددها  
 القانون • وان كان المَوَجَر قد تجاوز • من المستأجر ما يزيد على  
 الحد الاقصى • كان للمستأجر ان يسترد الزيادة التي دفعها  
 متجاوزا • ان ذلك بالتمتع دفعه • باعتباره انه دفع غير المستحق •  
 ويتم الرجوع طبقا للقواعد العامة في الاتراء على نحو ما نصت عليه

(١) المادة ٣٩ مكرر من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ مضافة بالقانون  
 ٦٧ لسنة ١٩٧٥ •

المادة ١٧٩ مدني . ويحقق هذا في كل الحالات بغض النظر  
عما اذا كان المؤجر حسن النية ام من النية .

فاذا ثبت ان المؤجر قد تقاضى عمدا من المستأجر اجسرة  
تهد على الحد الاقصى لايجار الاراضى الزراعية ، فان القانسون  
يفرض عليه عقوبة جنائية نصت عليها المادة ٣٤ من قانون اصلاح  
الزراعى .

وملاوة على العقوبة المنصوص عليها في هذا المصد . يجوز  
الحكم على المؤجر بان يؤدي الى المستأجر مبلغا نقديا تقديره  
المحكمة ، لايجاوز ثلاثة امثال الزيادة التى ثبت انه تقاضاها من  
المستأجر (١) .

### الفرع الخامس المدة

#### التراضى من المدة :

لما كان الايجار من العقود الممتدة في الزمان ، فانسه  
يجب التراضى على المدة بين المتعاقدين . فاذا لم يتفقا على

---

(١) المادة ٣٤ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ معدلة بالقانون  
٢٤ لسنة ١٩٥٨ .

المدة لا ينعقد العقد (١٠١) ما اذا سكت عن المدة ، فان العقد يتم ، يتولى القانون تحديد مدة الايجار . يبي هذا الصدد تطبق القواعد العامة الواردة في القانون المدني . وتنص المادة ٦٢٣ مدني على انه : اذا عقد الايجار بين اشخاص على مدة او عقد لمدة غير معينة او تعذر انهاء المدة المدعاة ، اعتبر الاجار منعقدا للفترة الممينة لدفع الاجرة ، وعلى هذا فانه اذا سكت الطرفان عن الكلام حول المدة ، او اذا عقد العقد لمدة غير معينة او تمسخر انهاء المدة المدعاة ، فان القانون يحددها بالمدة اللازمة لدفع الاجرة .

---

(١) وانما اشفق الطرفان على المدة ، وذكر في عقد الاجار نفس الاراضى الزراعية انه قد عقد لسنة او لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك انه قد عقد لدورة زراعية سنوية او لعدة دورات ( مادة ٦١٢ مدني ) .  
فالمدّة في اجار الاراضى الزراعية تحسب بالسنتين الزراعية من حيث الانتهاء . وانما لم تحدد مدة اعتبار الاجار منعقدا للمدة الكافية لحصد محصول السنة ، اى لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبيه بالاخلاء في المواعيد المقررة ( الاعمال التحضيرية ج ٤ ص ٦٠٧ ) .

ومن المفروض ان ينتهى الاجار بانقضاء المدة التى يقررها القانون بناءً على طلب احد المتعاقدين اذا هوته على المتعاقد الآخر بالاخلاء فى المواعيد التى بينها نص المادة ٦٣ • بعدد الاراضى الزراعية حيث نص على انه اذا كان الدفع لمدة ستة اشهر او اكثر يكون التبيه قبل انتهائها بثلاثة اشهر • فاذا كانت افضل وجب التبيه قبل نصفها الاخر • وكل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى الحصول على التعويضات •

هذا ما اوردته القانون المدنى بشأن الاجرة • ومع ذلك فقد خرج الشرع فى قانون الاصلاح الزراعى على ذلك • اذ لزم يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء الارض المؤجرة • حتى عند انتهاء المدة المتفق عليها • الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى بفسخ القانون او العقد • (مادة ١/٣٠ من المرسوم ١٧٨) (١) • ونفس جميع الاحوال يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المستأجر من العسنيين اذا توام سبب من اسباب الاخلاء •

ويراعى فى هذا الصدد انه اذا كان حق المؤجر فى وضع حد لعقد اجار الاراضى الزراعية ليس مطلقا • فانه يتمتعون ان يوجد سبب من الاسباب التى يمكن فيها انتهاء العقد • كأن يحصل المستأجر بالتزاما • او يوجد سبب من اسباب الاخلاء •

---

(١) معدلة بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٠ •

أما بالنسبة للمستأجر ، فانه يجوز له ان يضع حدا للعقد  
بارادته ، سواء بانتهاء المدة المحددة ، او في اى وقت آخر ، مع  
مراعاة الاجراءات القانونية الخاصة بالاخطار او التنبيه بالاغلا ،  
مع تطبيق القواعد العامة التى جاء بها القانون المدنى فى هذا  
الصد ، فى الحالات التى لا تكون فيها مدة الايجار محددة .

على انه بالنسبة للاراضى المرص فى زراعتها ذرة او ارز ،  
الغذاء المرص له ، او برصيا لحاشيه ، والاراضى المرص نفسى  
زراعتها زرة واحدة فى السنة ، فان المدة تنتهى عند انتهائ  
المدة المتفق عليها ( م ٤ / ٣٥ من المرسوم ١٧٨ ) .

### المبحث الثانى اثبات ايجار الارضى الزراعية

#### ضرورة الكتابة للاثبات :

اذا كان عقد الايجار يخضع فى اثباته للقواعد العامة ،  
مقد تطلب القانون بالنسبة لاثبات عقد الايجار النهائى ان يكون  
مكتوبا . وقد نصت المادة ٣٦ من المرسوم ١٧٨ على انه : " يجب  
ان يكون عقد الايجار - مزارة او نقدا - ثابتا بالكتابة ، ايا كانت  
قيمته ، وكذلك كل اتفاق على استغلال اراض زراعية ، ولو كان  
لزرة واحدة " ( ١ ) .

( ١ ) - والمادة ٣٦ معدلة بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ والقانون

٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

ومن هذا يتضح ان القانون يتطلب الكتابة لاثبات الايجار ،  
سواء بالنقد او بالمزاولة ، والكتابة لازمة للاثبات في هذه الحالة ،  
سواء كانت قيمة التصرف ، كما انه لازمة في كل عقد استغلال الاراضى  
الزراعية ، سواء كانت عقود استغلال عادى لسنة زراعية او اكسسره ،  
ام حتى في عقود استغلال الاراضى الزراعية ، ولو كانت لزعة واحدة ،  
ينتهى العقد معها بانتهاء المدة المتفق عليها .

ويكفى عن ان الكتابة التى يتطلبها القانون بالنسبة لعقد  
الاجار الزراعى ، هو للاثبات ولمست للانعقاد ، ما اوردته المشرع فى  
مدر المادة ٢٦ سالفه الذكر التى تنص على ان عقد الاجار يجب  
ان يكون " ثابتا بالكتابة ، ايا كانت قيمته " وهذه الصياغة توضح  
بتطلب الكتابة للاثبات ، لا للانعقاد .

وتطلب الكتابة هنا ، اذا كان قد قصد به تيسير الاثبات  
حماية للطرفين ، خاصة المستأجر ، فانه قد قصد من وراءه كذلك  
امكان ايداع نسخة من العقد بالجمعية الزراعية المختصة . وهذا  
اجراء لا يتعلق بالانعقاد ، بل يتعلق بالاثبات . فليس الايداع  
ركنا فى العقد لا يقيم بدونه . اذ لا يفقد الاجار غير المودع ماعليه  
الثقة ، لأنه اذا امتنع المؤجر عن ايداع العقد بالجمعية ، او اذا  
امتنع احد الطرفين عن توقيع العقد ، يكون على الطرف الآخر  
ابلاغ الجمعية ، التى تحيل الامران الى " المحكمة الجزئية " (١) .

(١) حلت المحكمة الجزئية محل " لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية "   
التي كان منصوصا عليها فى المادة ٢٦ مكر من قانون اصلاح   
الزراعى طبقا للمادة ٢٧ من القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .



وهذه الاخوة تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ، ومن نوعها بكافة طرق الانشاء ( انظر مادة ٣٦ مكرر ) .

وهذا يعنى ان العقد يجوز انشاءه امام المحكمة الجزئية المختصة بكافة الطرق ، فاذا ثبت للمحكمة ذلك ، اصدرت قرارها بذلك (١) ، وكلفت رئيس الجمعية بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرفين المتتبعين ، وتسلم نسخة من هذا العقد الى كل من الطرفين ، وتودع نسخة بالجمعية ، ويكون هذا العقد ملزما للطرفين ( انظر مادة ٣٦ مكرر ) .

ومن هذا يتضح ان العقد غير المكتوب لا يبطل ، وانما يصح انشاءه بكافة الطرق امام المحكمة ، وتبعاً لذلك لا تعد الكتابة ركناً لازماً للانعقاد ، ولكنها للانشاء فقط ، واذا نص القانون على ان المحكمة تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ، ومن نوعها ، بكافة طرق الانشاء ، فان هذا لا يبين ان يكون الا في الحالات التى يلجأ فيها الى المحكمة سواء فى حالة امتناع المؤجر عن ايداع العقد او امتناع المؤجر عن ايداع العقد او امتناع احد الطرفين عن التوقيع ، ولجأ الطرف الآخر الى الاجراءات التى يراها .

( ١ ) وهذا القرار شرط جوهري لكي يكون لرئيس الجمعية الزراعية التوقيع على عقد الايجار نيابة عن الطرفين المتتبعين طبقاً لما تقتضيه المادة ٣٦ مكرر من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قد تعدلها بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ( الذى استبدل بديلة الفصل نفسه المنازعات الزراعية المحكمة الجزئية ) . انظر محكمة النقض فى ١٩٧٨/٢/٢١ سنة ٢٩ رقم ١٠٥ ص ٥٣٧ .

أما إذا لم يلجأ هذا الطرف إلى اتخاذ الاجراءات المذكورة طبقاً لما رسمه القانون للحصول على محرر تثبت به العلاقة الايجارية ، وثار نزاع بين طرفي العقد حول وجوده او عدمه ، فليس لأى من طرفيه اثبات الايجار بكافة الطرق ، ولكن لا يثبت الايجار فى هذه الحالة الا بالاقرار او اليمين . ذلك انه اذا كانت الكتابة مطلوبة للاثبات ، وانعدم الدليل الكتابى ، فلا يحل محله الا الاقرار او اليمين فحسب دون شهادة الشهود او القرائن .

#### ضرورة تحرير العقد من ثلاث نسخ :

اذا كان العقد يتم كتابة ، فان القصد هنا الكتابة العرفية ، ويتم تحرير العقد من ثلاث نسخ على الاقل ، توقع من أطرافه ، ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها ، وتودع نسخة اخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة ( انظر مكرر ٣٦ / ٢ ) .

وقد قصد المشرع بذلك ان يكون بيد كل من الطرفين نسخة من العقد لاثبات حقه قبل الآخر ، ويدعم هذا ما يتطلبه القانون من ضرورة ايداع نسخة من العقد بالجمعية التعاونية ، والواقع ان القصد بهذا كله هو حماية المستأجر على نحو خاص ، حتى لا يستبد به المالك ، فى حالة عدم وجود صورة من العقد لدى المستأجر نفسه ولدى الجمعية ، وهذا من شأنه ان يحقق الاشراف من جانب الجمعيات الزراعية على عقد الايجار الزراعى .

ومن الطبيعى ان تحرير العقد من ثلاث نسخ على النحو السابق ، يقتضى ان يكون ثاماً بالتوقيع عليه من طرفيه - المؤجر والمستأجر - فإذا

اقتنع احد الطرفين عن التوقيع يجب على الآخر ان يبلغ ذلك السيسى  
الجمعية المتعاضدة المختصة، يتولى رئيس الجمعية احالة الامر السيسى  
" المحكمة الجزئية " التى تتحقق من قيام العلاقة الاجارية " فسادا  
ثبت لها ذلك احد رتب قرارا به وكلفت رئيس الجمعية بتحرير عريضة  
تؤيجه نهاية عن الطرف المتنع (١) ، وتسلم نسخة الى كل من طرفيه  
وتدفع نسخة بالجمعية مع صورة رسمية من قرار " المحكمة " ، ويكون  
هذا العقد ملزما للطرفين ( انظر مادة ٣٦ مكرر ) .

يغرض القانون على التمتع من ايداع العقد او تأييده بمسببان  
يؤدى الى الجمعية صانها ادارة عن سنة زراعية تعادل ١ % مسسبن  
الاجرة السنوية للمعين المؤجرة قدرة على اساس سبعة امثال الضريبة  
المقارنة الاصلية (٢) .

( ١ ) وقد قضت محكمة النقض فى هذا الخصوص بأنه " اذا وقع رئيس  
الجمعية على العقد ، دون قرار من " اللجنة المذكورة " ( وقدس  
على القانون وحل محل اللجنة المحكمة الجزئية ) فان العقد  
لا يعتد به ، ولا يصلح دليلا على قيام العلاقة الاجارية مسسة " .  
( نقض فى ٢١ فبراير ١٩٢٨ سنة ٢٩ رقم ١٠٥ من ٥٣٧ ) .

( ٢ ) يراعى هنا ان القدر الذى يغرض على المتنع ، لا يحسب على  
الاجرة بصفة مطلقة بل على الاجرة التى تقدر على اساس سبعة  
امثال الضريبة المقارنة الاصلية المقررة على المعين سواء كان  
العقد من العقود العادية او من العقود المتعلقة بالاعالات التى  
لا تخضع فيها الاجرة لسبعة امثال الضريبة كالأحد لغرض

كل بحاقب بالحبس كل من يمتنع عدا عن تحرير عقد الاجارة  
 وفقا لحكم المادة ٣٦ ، او يمتنع عن ايداع العقد بالجمعية دون سبب  
 مشروع ، كل بحاقب بالمقوفا ذاتها كل مؤجر او مستأجر يمتنع عدا عن  
 توقيع عقد الاجارة انظر ٣٦ مكررا ) .

هذا عن ضرورة تحرير العقد من نسخ متعددة ، ومن توقيع  
 والجزاءات التي يفرضها القانون في هذا الصدد ، هـ يتم من اجراءات  
 في حالة ثبوت قيام العلاقة الاجارية ، ومن الواضح ان ثبوت قيام  
 علاقة اجارية لدى المحكمة المختصة يتم بكافة الطرق ، ولو لم يكن هناك  
 عقد مكتوب ، او لم يكن المحررا تاما بالتوقيع ، ولتزم الطرفان بالمقد  
 الذي تحرره الجمعية نهاية عن الطرف المستع .

#### ايداع عقد الاجارة بالجمعية التعاونية المختصة :

يقضى القانون بايداع نسخة من العقد المحرر بين الطرفين  
 بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة في القرية الثالثة في زمامها  
 الاطيان المؤجرة . فاذا لم توجد في تلك القرية فيكون الايداع بالجمعية  
 التعاونية الزراعية المشتركة في المركز التابعة له القرية (١) .

واذا امتنع المؤجرة عن ايداع عقد الاجارة بالجمعية المختصة ،  
 وجب على الطرف الآخر ابلع هذه الجمعية وتكون على رئيس الجمعية  
 احالة الامر الى المحكمة على نحو ماقد بنا .

فاذا ماكلت المحكمة رئيس الجمعية بتحرير العقد ، فقد وأينسا  
 انه يتمين ايداع نسخة من هذا العقد الذي قام رئيس الجمعية بتحريره .

---

(١) مادة ٣٦ من المرسوم ١٢٨ معدلة بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ .  
 والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

بناءً على قرار المحكمة.

وقد بينا فيما سبق ان من يمتنع عن ايداع العقد يلتزم بـ ١٠  
يؤدي الى الجنسية مقدار ١ % من اجرة العين السنوية ، كما ان  
ادارية من سنة زراعية ، وهذا فضلا عن العقوبة الجنائية ( انظر  
م ٣٦ مكرراً ) .

واذا كان عبء الالتزام بالايداع يقع على طاق المؤجر ، كما هو  
منصوص عليه بآخر المادة ٣٦ فانه يلاحظ ان القانون لم يحدد موعداً  
معيناً لعمل هذا الايداع ، اذ يجوز حصوله في اى وقت بعد تمام عقد  
الايجاره ، فاذا لم يتم المؤجر - عبداً - بالايداع دون سبب مشروع ،  
وقع الجزاء المنصوص عليه في القانون (١) .

ومن جهة اخرى فان النص السابق يقضى بقوع عبء الالتزام  
بالايداع على طاق المؤجر ، فهل يجوز الاتفاق على ان يتحمل المستأجر  
عبء الايداع ؟ ذهب البعض الى جواز ذلك لأن الامر لا يتعلق سبق  
بالنظام العام ، وانه يجوز الاتفاق على تحميل المستأجر به . وقد استند  
هذا الرأي الى ما جاء في نهاية نص المادة ٣٦ مكرراً " ب " الذي ينص  
على عدم قبول النزاعات والدعاوى الناشئة عن العقد " من أجل  
بالالتزام بالايداع " . وهو ما يفيد أن من يخل بهذا الالتزام قدس  
يكون المؤجر ، وقد يكون المستأجر (٢) .

(١) ويشير البعض في هذا الصدد صراحة تحديد متى يعتبر المؤجر  
الملتزم بالايداع متنبهاً عن الايداع ، وبالتالي يرتكب  
للجريمة المنصوص عليها في المادة ٣٦ مكرراً ، ومما فيها  
بالجس ، والواقع انه اذا ما طلب اليه الايداع ولم يستجب دون  
سبب مشروع ، فانه ينتهك ذلك الحين يكون متنبهاً عبداً .  
(٢) أحمد سلامة : المرجع السابق ، ص ٣٠٥ في نهايتها .

ومع ذلك فإنه ينبغي أن يراعى أن نصوص القانون في هذا الصدد لم تفرض هذا الالتزام إلا على الموجر (١) . كما أوجبت كذلك على رؤوس الجمعية - عند قيامها بتحرير العقد - أن يودع نسخة منه بالجمعية . أما المستأجر فلا يفرض عليه التزام بالإيداع . ولعل هذا ما يفسر موقف محكمة النقض إذ قضت في حكم حديث لها بأن الشرع " جعل إيداع العقد في الجمعية التعاوضية الزراعية المختصة شرطاً لقبول الدعوى أو المنازعة من الموجر دون المستأجر لأن الموجر هو الذي يقع عليه عبء الالتزام بإيداع العقد " (٢) . ولكن هذا لا يمنع من الاتفاق على تحمل المستأجر بهذا العبء (٣) ، إذ لا يتعلق الأمر بالنظام العام - وإن كان يندرج فيه ، لأنه إذا تسم تحرير العقد ، لاصححة للمستأجر في عدم إيداعه ، والوضع الغالب هو ابتناع الموجر عن الإيداع عطية لصالحه ، ولستر المخالفات السببية يحاول فرضها على المستأجر . وإذا تم اتفاق بين الموجر والمستأجر

(١) وهذا منصوص عليه صراحة في آخر المادة ٣٦ . كما أن النصوص كلها تتكلم عن ابتناع الموجر عن الإيداع (٣٦ مكرر) . كما نصت المادة ٣٦ مكرر (١) على عقوبة كل موجر يمتنع عدا . . عن إيداع العقد . ويتضح من كل النصوص أن الالتزام بالإيداع يقسح على الموجر ، أما التوقيع فيقع على الجانبين . ومن أجل هذا نرى أن الشرع في المادة ٣٦ مكرر (١) ٢/٠ يفرض عقوبة الحبس على الموجر الذي يمتنع عدا عن تحرير العقد أو يمتنع عن إيداعه . وهذه العقوبة تقع بالموجر . لأن الشرع يفرض عليه الالتزام بالتحرير والإيداع . ولا تفرض هذه العقوبة على المستأجر . حتى لو اتفق على أن يتولى هو إيداع العقد خلافا لما ذهب إليه بعض الفقهاء ( انظر أحد سلامة : ص ٣٠٨ ) .

(٢) نقض في ٦ أبريل ١٩٢٨ السنة ٢٩ رقم ١٩١ من ١٩٨١ .  
(٣) وقد كانت المادة ٣٦/٢ تنص على جواز هذا الاتفاق قبل تمديد بها

على ان يتحمل هذا الاخير عبء ايداع العقد • فلا تفرض عليه عقوبة الحبس التي يفرضها القانون على الموجر في حالة الامتناع عدا حسن ايداع العقد (م ٣٦ مكرراً ٢/ ) • لأن المبيع هو الذي يفسر على الموجر الالتزام • اما في حالة المستأجر فانه يلتزم بمضاه • ولم يواجه المبيع هذا الفرض بجزء • كما فعل بالنسبة للموجر • ولا يصح ان يتأسس هذا على ما قرره النص الذي يفرض عقوبة على الموجر (١) •

ومن هذا يتضح ان الممنوع قد جعل من الايداع شرطاً لقبول المنازعات او الدعاوى الناشئة عن ايجار الاراضى الزراعية • وهذا الشرط عام • بغض النظر عن رابع الدعوى او من ينازع في مسألة من مسائل ايجار الزراعى • فلا تقبل الدعوى او المنازعة من الموجر ولا من المستأجر • ولا تقبل من غيرهما • ايا كانت صفتها • فاذا رفعت منازعة او دعوى عن ايجار لم يردع بالجمعية • قضى بعدم القبول • ويعدم بعدم القبول في اية مرحلة كانت عليها الدعوى •

ولا يهم بعد ذلك اذا تعلق الامر بمنازعات او دعاوى • تقام امام جهات ادارية او قضائية • فقد يرفع النزاع او الدعوى امام جهة ادارية بالنظر الى منازعات ناشئة عن ايجار الاراضى الزراعية • وقد يرفع امام جهة قضائية — محكمة — ايا كانت هذه المحكمة •

ولا يهم كذلك انما اذا تعلق الامر بعقد ايجار زراعى من عقود ايجار المبادى حيث يقع الاجرة نقداً • او ما اذا تعلق الامر بعقد مزارعة •

١١٦ من هذا المعنى ايضاً : محمد لبيب شبيب : ص ١٢١ • انظر  
مع دات : ابيد خلاصة : ص ٣٠٨ •

ولهذا كان الثابتن يتطلب الايداع كشرط لقبول الدعوى • فلا  
يعنى عنه أى اجراء آخر • فلا يعنى عنه تقديم عقد ايجار موقع مسن  
الطرفين امام الجهة التى اثير لديها النزاع • كما لا يعنى عسبن  
الايداع كذلك اقرار احد الطرفين او كذبا بقيام العلاقة التأجيريه (١) •  
كما لا يعنى عنه كذلك تفاهم الطرفين على عدم الايداع (٢) •

هذا عن عدم ايداع العقد بصفة عامة • ولكن المصحح قد عرض  
الفقرة ٢ من المادة ٣٦ مكرر "ب" لحالة ما اذا كان هناك اخلال  
بالالتزام بالايداع • نقضى بعدم قبول المنازعة والدعوى الناشئة  
عن عقد الايجار من اخل بالتزام بالايداع • وذلك عند ما يكون  
العقد مكتوبا • ولم تودع نسخة منه بالجمعية المختصة •

ويغضرن القانون فى هذه الحالة ان العقد مكتوب • ولم  
تودع نسخة منه بالجمعية • وذلك نظرا لاخلال من التزام بالايداع  
بالتزام بحيث لم يودع العقد • فى هذه الحالة لا تقبل المنازعات  
او الدعوى الناشئة عن هذا العقد من اخل بالتزام بالايداع • وقد

---

(١) انظر نقض فى ٢ نوفمبر ١٩٧٧ مجبوة النقض سنة ٢٨ رقم ٢٧٦ •  
ص ١٥٩٧ وقد جاء فى هذا الحكم " ان المشرع جعل مسن  
ايداع نسخة من عقد الايجار بالجمعية التعاويذة الزامية  
المختصة شرطا لقبول اية دعوى او منازعة ناشئة عن الايجار •  
سواء رفعت الدعوى او المنازعة امام القضاء او امام لجنة الفصل  
فى المنازعات قبل الفائها • او امام اية جهة ادارية اخرى •  
ولا يقدم مقام هذا الشرط الاقرار بقيام العلاقة التأجيريه • أو  
تقديم عقد الايجار الموقع عليه من الطرفين • • •"  
(٢) انظر فيما سبق أيضا : أحمد سلامة ص ٣٠٩ •



يكون هو الموجر ، كما ينص القانون ، وقد يتفق الطرفان على أن يقدم المستأجر نفسه بالإيداع ، في هذه الحالة أو تلك لا تفصل دعوى من أجل بالتزامه .

نعدم قبول المنازعة أو الدعوى لا يكون إلا بالتسوية لمن أحصل بالتزامه . وهذا يفترض أن عليه التزاما بالإيداع ، ولم يتم بها الالتزام كما يتمين أن يكون هناك عقد إيجار مكتوب ، بحيث يكون هذا العقد قد استوفى الشكل القانوني ، خاصة من ناحية توقيعه من طرفيه . كما يتمين أن يتعلق الأمر بمنازعة أو دعوى ناشئة من هذا العقد . فإذا تعلق الأمر بدعوى أخرى لا تنشأ من هذا العقد ، فانها تخضع للقواعد العادية من حيث قبولها أو عدمه . وعلى ذلك لو فرض أن الموجر أراد إخلاء المستأجر للاخلال بالتزام جوهرى يفرضه الإيجار ، أو لسبب من أسباب الإخلاء التى ينص عليها القانون ، أو رفع دعوى لمطالبته بالأجرة ، لا تقبل دعواه إلا إذا كان قد أودع نسخة من العقد بالجمعية المختصة .

وإذا كان النزع قد قرر عدم قبول المنازعات أو الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار المكتوب ، الذى لم يودع ، ممن أحصل بالتزام بالإيداع فانه ينهم من النعمان الدعاوى التى يرفعها من لم يكن ملتزما بالإيداع تكون مقبولة ، حتى ولو لم يكن هناك إيداع ، ذلك أن عدم قبول المنازعات والدعاوى ممن أحصل بالتزام بالإيداع قصدت كجزء للممتنع عن الإيداع .

هل تسرى القواعد المتعلقة بإيداع عقد الايجار على العقود المحررة  
قبل التعديل الذى ادخل على المادة ٣٦ ؟

لم يكن القانون يتطلب ايداع عقود الايجار المحررة بيمين  
 العوَجَر والمستأجر . ولكن المادة ٣٦ قد عدلت بالقانون ١٧ لسنة  
 ١٩٦٣ والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، اضيف الى المادة المذكورة  
 المواد ٣٦ مكرر والمواد التالية لها الى ٣٦ مكرر " ز " . وقد قد منشا  
 ان المشرع قد نظم ما يتعلق بالإيداع من حيث ما ينعنى القسام به .  
 والجزاءات المدنية والجنائية .

وضوح التساؤل في هذا الصدد عما اذا كانت القواعد التى  
 وردت في هذا الصدد تنطبق على عقود الايجار الزراعى التى حشرت  
 قبل العمل بالتعديلات التى طرأت بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ .  
 والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ؟ (١) .

لقد كان المقصد من تطلب ايداع نسخة من عقد الايجار  
 بالجمعية ، وجعل هذا شرطاً لقبول اية دعوى او منازعة ما .  
 عقد الايجار ، توفير الحماية للمستأجر ، ومنع تحايل المالك .

وقد سبق لنا بيان ان كتابة عقد الايجار ليست ركناً مسن  
 اركان العقد لازماً للانعقاد ، ولكنها للاثبات . ومضى كان الايداع  
 متطلبها . فان كتابة العقد لا تكون مقصودة لذاتها ، وانما تعبير  
 ضرورية لى تمكن من احصل الايداع . وهذا تتعلق الكتابة بالوعة

(١) يراعى ان القانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ عمل به ابتداءً من ١٣ فبراير  
 ١٩٦٣ . والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ عمل به ابتداءً من ٨ سبتمبر  
 ١٩٦٦ .

بالاثبات لبيان القدر اللازم لقبول الاثبات بمقتضاء وقوة الدلائل  
المستفادة منه . فالأمر يتعلق بدليل ينفخ اعداده سلفا . أى يتعلق  
بإدلة مهياة .

ومن أجل ذلك تطبق المادة ٩ من القانون المدنى والتس  
نفس بأن " تسرى فى شأن الأدلة التي تعد مقدما للنصوص المعمول  
بها فى الوقت الذى اعد فيه الدليل . او فى الوقت الذى كان  
ينفخ فيه اعداده " .

وتفريعا على ذلك فانه بالنسبة للعقود التى أبرمت فى الماضى .  
قبل صدق التعديل الذى يتطلب الابداع بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ .  
والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ لا تخضع لما اوردته التعديلات المذكورة  
وبالتالى لا يتطلب الابداع بالنسبة لها . لأنه امر استحدث بموجب  
التعديل الذى اوردته هذان القانونان . وعلى هذا لا تسرى كائنة  
القواعد الواردة فى هذا الصدد . سواء تعلق الامر بالاجراءات التي  
يتطلبها القانون ام بالاجراءات المدنية والجنائية . ام بعدم القبول .  
وذلك لأن القانون الذى تمت العقود فى ظله لم يكن يتطلب الابداع .

---

(١) انظر فى هذا : احمد سلامة : ص ٣١٠ - ٣١١ . وانظر  
كذلك نفس فى ٢ فبراير ١٩٧٧ مجموعة النقض سنة ٢٨ رقم  
٢٧٦ ص ١٥٩٧ .

### المبحث الثالث

#### آثار الإيجار الزراعي

##### تمهيد :

ينشئ عقد الإيجار ، على طائفتين ، التزامات معينة ،  
تقابل تلك الالتزامات حقوق للجانب الآخر . ودراستنا في هذا  
المجال ستقتصر على التزامات كل من المؤجر والمستأجر ، في إطار  
ما يتصل بالقانون الزراعي ، مكتفين بما جاء في هذا الموضع ، في  
القواعد بملف الإيجار .

ونعرض أولا لالتزامات المؤجر ، ثم لالتزامات المستأجر .

### المطلب الأول

#### التزامات المؤجر

##### تحديد التزامات المؤجر :

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة ، كما يلتزم بصيانتها ،  
والتفاهم بها يفرضه القانون من التكاليف والضرائب المستحقة ، ثم  
بضمان انتفاع المستأجر بالأرض . ولن نعرض هنا إلا لمسألتين ، هما  
الالتزام بالتسليم والالتزام بالصيانة ، مع مراعاة تطبيق القواعد العامة  
في الإيجار ، بشأن المسائل الأخرى .

##### أولا : التزام المؤجر بالتسليم : ضمن هذا الالتزام :

الأصل أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة ، كما يلتزم  
بتسليم ملحقاتها . هذا ما تنص به القواعد العامة ، حيث يشمل

التسليم بأبعد من الملحقات • وتختلف الملحقات طبقا لطبيعة الاشياء ويقضى به عرف الجهة • ويعتبر من الملحقات السواتس • وحقوق الشرب والمجرى والمسيل • كما يمد من الملحقات كذلك الحظائر والمخازن •

وقد عرفت القانون لما اذا كان الالتزام بالتسليم يشمل تسليم المواشى والادوات الزراعية • نصت المادة ٦١٠ مدنى على انه: " اذا كانت الامن المؤجرة ارضا زراعية • فلا يكون المؤجر ملزما بتسليم المواشى والادوات الزراعية التى توجد فى الارض • الا اذا كان الايجار يشملها " •

ومن هذا يتضح ان المواشى والادوات الزراعية لا تعد من الملحقات التى يشملها التسليم بقوة القانون • وهذا ما حدا الى النظر على انها لا تدخل ضمن ما يشمل التسليم اذا تعلق الارض بايجار لارض زراعية توجد بها مواشى وادوات زراعية • واذا ما ارسل ادخالها ضمن الايجار • فانه ينهى ان يتم الاتفاق على ذلك • وبالتالى يلتزم المؤجر بتسليمها طبقا للاتفاق • ويكون للمستأجر ان يطالب المؤجر بتسليمها استنادا الى الاتفاق المبرم بينهما فى شأنها •

واذا ما اتفق على ان المواشى والادوات تدخل ضمن الايجار • فانه يتمين تحديد ما يقابلها من الاجرة • واذا كانت الارض التى يتم التعاقد عليها تخضع فى تحديد الاجرة للقواعد التى اوردتها القانون • على ما بينا من قبل • فان تحديد الاجرة

المقابلة لا تنفخ المستأجر بالعوائض والآفات ، لا يتخضع لتحدد يسد  
 قانوني ، بل يخضع للاتفاق بين الطرفين ، مع مراعاة أنه ينبغي  
 عدم المبالغة في تحديد مقابل الانتفاع ، حتى لا يتخذ من ذلك سلك  
 سائر التحايل على قواعد تحديد اجرة الأرض الزراعية .

هذا ويثور الامر بالنسبة للمباني التي تلتحق بالأرض الزراعية ،  
 ومعنى تكون كذلك . اذا كانت المباني مخصصة لخدمة الأرض الزراعية ،  
 بحيث تعد لسكنى اشخاص يقومون على خدمة الأرض ، فان هذه  
 المساكن تكون من ملحقاتها وبالتالي يشملها التسليم ، مثل ذلك  
 مسكن خفير الأرض ، فاذا لم يكن الامر كذلك وكان من مسكنها  
 لا علاقة له باستغلال الأرض ، أو لا يستدعي الاستغلال ان يقيم نفس  
 المسكن ، فانه لا يعتبر من الملحقات (١) .

### ثانيا : التزام المأجر بالمصانعة :

يفرض القانون في هذا الصدد بين الاصلاحات التأسيسية  
 يقضيها الاستعمال المألوف ، ويحمل بها المستأجر ، والاصلاحات  
 او الاعمال الكبرى يلتزم بها المأجر . وقد نصت المادة ٦١٤ مدني  
 على ذلك . فبعد ان ذكرت المادة في الفقرة الاولى ما يقع على  
 عاتق المستأجر ، اوردت في الفقرة الثانية ما يأتي : " اما اقامة  
 المباني ، والاصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات  
 المبنى ، فيلتزم بها المأجر ، ما لم يقر الاتفاق او العرف بخلاف ذلك .

(١) انظر في هذا : احمد سلامة من ٤٠٥ وبعده خمسة .

وقد لك يكون الحكم في الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجاري  
المياه والخزانات \* .

يتضح من هذا ان المؤجر يلتزم باقامة الباني \* والاصلاحات  
الكبرى للباني القائمة \* متى كانت الباني من الملحقات \* وكسل  
هذا مال يقضى الاتفاق او المرف بخيره \*

كما يلتزم المؤجر بالاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجاري  
المياه والخزانات ولاشك ان المقصود كذلك هو الاعمال الكهيرة  
خلافا لما نرى في الفقرة الاولى من المادة على القائه على عاتق  
المستأجر \* وكل هذا مال يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر وليس  
خلاله \* او مال يوجد عرف يقضى بخلافه \*

وتطبق في هذا الصدد القواعد العامة بحدود تنفيذ المؤجر  
لالتزامات طبقا لما ورد في المادة ٥٦٨ مدنى \*

### المطلب الثاني التزامات المستأجر

#### تمهيد :

طبقا للقواعد العامة \* يلتزم المستأجر بالمحافظة على المهن  
المؤجرة واستعمالها على النحو المألوف \* وصدع الاجرة \* ثم يترك  
المين في نهاية الايجار (١) \* وفي صدد الايجار الزاوي اورد

(١) انظر في هذا المواد : ٥٧٠ و ٥٨٣ و ٥٨٦ و ٩١ مدنى \*

القانون المدني بعض تصور خاصة بالتزامات المستأجر (١) ، ونفس  
 قانون الإصلاح الزراعي اورد بعض القواعد المتعلقة بالتزامات المستأجر  
 فتكلم عن الالتزام بدفع الاجرة ، كما تكلم عن التزام المستأجر بزراعة  
 الارض بنفسه ، وحظر التنازل عن الاجار والتأجير من الباطل (٢) .  
 ونعرض فيما يلي لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها  
 على النحو المألوف ، وما يتصل بهذا الالتزام ، ثم لالتزامه بدفع  
 الاجرة .

### الفصل الاول الالتزام بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف

#### تقديم :

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين الموجرة ، وعليه نفس  
 هذا السبيل ان يستعملها على النحو المألوف وان يقوم بالاصلاحات  
 التي يقتضيها الانتفاع بالعين . وقد يتسلم مؤجر والآلات الزراعية  
 للمؤجر ، فيلتزم كذلك بالمحافظة عليها . ونعرض فيما يلي للمضوابط  
 السابقة ، مع ما يتصل بها والجزاءات التي يقرها القانون في حالة  
 الاخلال بها بفرض على المستأجر من التزامات .

(١) انظر المواد ٦١١ و ٦١٣ و ٦١٤ و ٦١٨ ونعرض في المادتين  
 ٦١٥ و ٦١٦ لأثر تعذر انتفاع المستأجر بالعين على  
 التزامه بالاجرة .

(٢) انظر في هذا الصدد المواد ٣٤٣ و ٣٤٤ و ٣٤٥ و ٣٤٦ من  
 المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ مع التعديلات التي اوردتها  
 القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .



### الالتزام باستعمال المين على النحو المألوف :

طبقا للقواعد العامة يلتزم المستأجر \* بأن يستعمل المين الموجهة على النحو المألوف عليه \* فان لم يكن هناك اتفاق التزم بـأن يستعمل المين بحسب ما اعتد له \* ( م ٩٦ ٥٧ مدني ) \* وطسسي هذا اذا ائق على استعمال المين على نحو معين \* وجب اتباعه \* فان لم يوجد اتفاق القواعد بزراعة الارض على النحو المألوف \*

ومن الطبيعي ان المستأجر يلتزم باستعمال المين طسسي النحو السابق \* فلا يتركها دون استعمال \* حيث يؤثر عدم الاستعمال على خصوبة التربة \* ولذا يتمين ان يستعملها \* ولكن في حدود الاتفاق او طبقا للمألوف في الزراعة \*

وتنص المادة ٦١٣ مدني في هذا الصدد على انه :

١ - يجب ان يكون استغلال المستأجر للارض الزراعية موافقا لقتضيات الاستغلال المألوف \* وعلى المستأجر \* بوجه خاص ان يعمل على ان تبقى الارض صالحة للانتاج \*

" ولا يجوز له - دون رضا المجر - ان يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها اي تغيير جوهري يمتد اثره الى ما بعد انقضاء الايجار " \*

ومن هذا يتضح ان التزام المستأجر ~~بـ~~ بـ ان يستعمل الارض وفقا للمألوف \* فقد تكون مخيرة لزراعة المحاصيل العادية \* او الحشرات او الزهور \* فيكون عليه ان يستعمل المين في حدود ما اعتد له \* او ما قد يثقف عليه من الموجهة وفي حدود ما يتفق عليه \*

ولكن يتعين على المستأجر ان يعمل على بقاء الارض صالحة  
للانتاج • وهذا يقتضى الاهتمام بتسميد ها • ومعالجة ربيها طبقا  
للأصول • وعدم تجريفها على نحو غير عادى • واحترام ما تقتضى به  
القوانين من هذا المبدأ • كما يقتضى ذلك الا يتركها بوراً دون زراعة  
اذ يؤثر هذا فى صلاحيتها للانتاج • كما يؤثر على صلاحيتها  
للانتاج كذلك ترك الحشائش الضارة تتزايد فيها • أو عدم الاهتمام  
بصرف المياه الزائدة •

واذا كانت هناك طريقة متبعة فى استغلال الارض • فسان  
المحافظة عليها تقتضى ألا يدخل عليها أى تغيير • بحيث يمتد  
هذا التغيير الى ما بعد انقضاء الايجار • دون رضا المالك • ذلك  
ان المعرض ان المستأجر يلتزم أولاً بالاحتفاظ بغيره فى طريقة  
دون رضا المؤجر • كان يحول الارض • وهى تستغل لزراعة  
الفواكه او الخضروات الى زراعة محاصيل اخرى • فاذا كان التغيير  
غير جوهري • او ينتهى بانهاء الايجار • كان له ذلك • فاذا  
كان التغيير جوهرياً يبقى اثره بعد الايجار • يكون له ذلك  
بان المؤجر (١) •

ومن هذا نخلص الى ان على المستأجر ان يستعمل الارض  
على النحو المألوف • طبقاً لما يتحدد فى الاتفاق • وفى حدود  
ما تقتضى به القوانين • فاذا لم يوجد اتفاق كان عليه ان يستعملها  
بحسب ما اعتاده • عليه من ناحية اخرى ان يعمل على بقائها

الارض صالحة للانتاج ، وفي هذا السبيل يكون عليه ان يبذل من العناية في استعمالها والحفاظه عليها ما يبذله الشخص المعتاد كما لا يجوز للمستأجر ان يغير من الطريقة المتبعة في استغلال الارض اى تغيير جوهرى - دون موافقة المؤجر - متى كان ائتمس هذا التغيير يمتد الى ما بعد انتهاء الاجار .

### القيام بالاصلاحات اللازمة :

تنص المادة ١/٦١٤ مدني بأن : "على المستأجر ان يقدم بأجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالارض المؤجرة يلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والاسوار والآبار والبنائى المعدة للسكنى او للاستغلال ، كل هذا مالم يقض الاتفاق او العرف بخلافه " .

كما تنص المادة ٣٣ مكرر "ح" من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (٦) بأن المستأجر " يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة في نطاق الارض المؤجرة " .

- 
- ( ١ ) ( وإذا كان عليه ان يعمل على بقائها صالحة للانتاج ، فانفسه لا يكلف بزيادة صلاحيتها ( الاعمال التصورية : ج ١ ص ٦٠٩ ) .
- ( ٢ ) اضيفت المادة المذكورة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

ويتضح من هذا ان المشرع يلزم المستأجر بالاصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالارض ، فاذا تعلق الامر بذلك تقسّر التزامه . وقد اورد النص امثلة من هذا النوع من الاصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالارض . وكل هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بخيره . بخيره . فقد يوجد اتفاق يحل الموجر بتلك الاصلاحات ، كما قد يوجد عرف يجعلها على عاتق الموجر بمعنيها .

### الجزء على اخلال المستأجر بالتزاماته السابقة :

قد لا يقوم المستأجر بالمحافظة على العين ، فلا يقوم باستعمالها على الوجه الذي يقضى به القانون على صاحبها من تمسك . كما قد لا يقوم بما يفرضه القانون من اصلاحات يقتضيها الانتفاع بالعين على الوجه المألوف . فها هو الجزء الذي يفرض في تلك الحالات ٢

اذا أخل المستأجر بالتزامه . كان للمؤجر ان يطلب بالتنفيذ المعنى ، كما يكون له أيضا ان يطلب الفسخ . وله في كلتا الحالتين المطالبة بالتعويض عما يقع به من اضرار . وتطبق القواعد العامة في هذا الصدد .

وفضلا عن الجزاءات التي يمكن الالتجاء اليها اجمالا للقواعد العامة ، فقد نصت المادة ٣٤ من قانون اصلاح الزراعي <sup>(١)</sup> على

---

(١) المادة ٣٤ معدلة بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ يانفانون ٥٢ لسنة

ان " يعاقب بالحس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر ، وغرامة لا تجاوز مائتى جنيه او باحدى هاتين العقوبتين " . كل مستأجر يخالف عدا او يهمل فى التزامه بالعناية بالارض المؤجرة او يزرعها على وجه يؤدى الى نقص جسيم فى معدنها او فى غلتها " (١) .

ويضيف النص الى ما تقدم ضرورة ان تسبق الدعوى الموجهة بقرار من لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة " . وقد حلت المحكمة الجزئية المختصة محل اللجنة المذكورة " . والقرار الذى يصدر فى هذه ثبوت المخالفة ويحال الامور مقتضاها الى النيابة العامة لمباشرة الدعوى الجنائية المنصوص عليها فى هذه المادة ، اى انه يتمم صدور قرار باحالة الامر الى النيابة العامة لا قامة الدعوى .

ونبغى ان يراعى هنا ان تطبيق الجزاء الجنائى الذى نصت عليه المادة ٢٤ من قانون اصلاح الزراعى لا يكون الا فى الحالات التى ذكرها هذا النص . وفيها عدا ذلك تطبيق الجزاءات المدنية ، والحالات التى ذكرها النص لمعاقبة المستأجر تتمثل فى ان يخالف عدا او يهمل فى التزامه بالعناية بالارض المؤجرة ، او يزرعها على وجه يؤدى الى نقص جسيم فى معدنها او فى غلتها .

---

(١) وقد جاء فى المذكرة التفسيرية للقانون المعدل للنص (٢٤) لسنة (١٩٥٨) انه قد روي فى فرض هذه العقوبة ما لوحظ من اهمال بعض المستأجرين من العناية بالارض المؤجرة " مما ادى الى اضرار اصحاب غلتها ونقص معدنها " .  
والعقوبة مقررة فى هذه الحالة فى حالة الممد او فى حالة الاهمال .

كما يراعى ايضا انه فى الحالات التى يكون فيها اخلال  
 المستأجر بالتزامه جريمة جنائية \* كما هو الشأن فى الحالسة  
 التى نص عليها فى المادة ٣٤ من قانون الاصلاح الزراعى \* أو فى  
 الحالات الاخرى \* مثل تجريف الارض \* يكون من المتعين انها  
 عقد الايجار \* ورد الى الارض الى مالكتها \* وقد نص القانون على ذلك  
 صراحة فى حالة قيام المستأجر بتجريف الارض (١) \* وهذا ما ينبغى  
 ان يكون كذلك فى حالة المخالفة التى نصت عليها المادة ٣٤ سالفة  
 الذكر \*

#### التزام المستأجر بالمحافظة على المواشى والادوات الزراعية :

لا يلتزم المؤجر بتسليم المواشى والادوات الزراعية التى قد توجد  
 فى الارض الى المستأجر \* ومع ذلك فقد يتفق بين الطرفين على  
 ان تسلم الى المستأجر \* فاذا تم ذلك \* كان من المتعين على  
 المستأجر ان يبذل فى استعمالها \* وفى العناية بها ما يبذل  
 الشخص المعتاد \*

---

(١) وقد نصت المادة الاولى من القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٨ (المعدلة  
 للمادة ١٠٦ مكررا من القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ فى فقرتها  
 الرابعة على انه " اذا كان المخالف ( فى جريمة تجريف الارض  
 الزراعية ) هو المستأجر \* دون المالك \* وجب ان يتضمن الحكم  
 والادانة النص على انها " عند الايجار ورد الى الارض للمالك " \*

وفي هذا الصدد نصت المادة ٦١١ مدني على انه : " اذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية ملوكة للمؤجر ، وجب عليه ان يرعاها ويتمهدها بالصيانة بحسب المألوف في استغلالها " .

وعلى ذلك اذا تسلم المستأجر المواشى والأدوات بموجب عقد الايجاره والتزم برعايتها ، بحسب المألوف ، فاذا تعلقق الامر بالماشية ، كان عليه ان يرعاها بالغذاء والعلاج . . . . . واذا تعلق الامر بالأدوات كان عليه ان يتمهدها بالنظافة والاصلاحات وفي جميع الاحوال يكون عليه ان يحسن استعمال المواشى والآلات بحيث لا يكبد الماشية فوق طاقتها ، خاصة مواشى الحرث والجسر والحمل . . . . . كما يكون عليه ان يحسن استعمال الآلات ، ولا يتركها دون تشغيل حتى لا تتلف .

واذا نفقت الماشية أو هلكت الآلات ، كان المستأجر مسئولاً ، بالم ينف المسئولية ، طبقاً للقواعد العامة في هذا الصدد .

وتسلم المواشى والآلات بموجب عقد المستأجر ردها في نهاية الايجار ، ويكون الرد بالحالة التي كانت عليها في يده ، الا يجبر مع مراعاة النقص في القيمة بسبب التقدم او بسبب الاستعمال العادي ، لها خلال مدة الايجار .

الفصل الثانيالالتزام المستأجر بالوفاء بالاجرةتمهيد :

يخضع وفاء المستأجر بالاجرة للقواعد العامة في القانون المدني . ومع ذلك فقد أورد القانون بعض قواعد خاصة في هذا الصدد ، فتعرض لاحكام الوفاء بالاجرة ، خاصة ماورد بشأن هذا الموضوع في التشريعات الخاصة ، ثم تعرض للحالات التي تسقط فيها الاجرة ، وللجزاء الذي يتعرض له المستأجر في حالة الاخلال بالالتزام بدفع الاجرة .

أولا : احكام الوفاء بالاجرةتمهيد :

يتم الوفاء بالاجرة في المواعيد المحددة بين الطرفين ، وفي المواعيد التي يحددها المرف ، ويكون الوفاء للمؤجر ، ويخضع اثبات الوفاء بالاجرة للقواعد العامة ، وإذا كان كل مايتعلق باحكام الوفاء بالاجرة يخضع لما تنص به القواعد العامة في هذا الصدد في المواد ٢٢٣ ومابعدها من القانون المدني ، فان القانون قد اورد احكاما خاصة تتعلق بتوكيل الغير في تحصيل الاجرة . كما اوجب على المؤجر ان يعطى المستأجر مخالصة مكتوبة ، فتعرض لهاتين المسألتين ، ثم تعرض لحالة امتناع المؤجر عن قبض الاجرة او عن تسليم المحالصة .



# ١ - حالة توكيل المؤجر الغير في تحصيل الاجرة :

اذا كان الوفاء بالاجرة يتم للمؤجر او لمن ينوب عنه ، او لمن يقدم مخالصة للمستأجر . فان المادة ٢٦ / ومن قانون اصلاح النزاع (١) قد نصت على انه : " ولا يجوز للمؤجر توكيل الغير في تحصيل الاجرة الا اذا قام بتعيين الوكيل في عقد الايجار . فاذا اختار هذا الوكيل بعد تحرير العقد وايداع الجمعية التعاقدية الزامية المختصة ، وجب عليه ان يبلغ كلا من المستأجر والجمعية باسم الوكيل خلال اسبوع من تاريخ توكيله ، وذلك بكتاب مسجل بحسب بعلم الوصول .

وتبرأ ذمة المستأجر اذا اوفى بالاجرة الى المؤجر او وكيله

ويتضح من هذا النص انه اذا قام المؤجر بتوكيل الغير في تحصيل الاجرة ، فانه يلزم ان يتم تعيينه في عقد الايجار .

فاذا تم تحرير العقد واودع بالجمعية المختصة ، وتم اختصار الوكيل بعد ذلك ، تعين على المؤجر ابلاغ المستأجر والجمعية باسم الوكيل ، ويتمين هذا ابلاغ خلال اسبوع من تاريخ التوكيل . ويتم ابلاغ المستأجر والجمعية باختياره للوكيل ، بخطاب مسجل بحسب بعلم الوصول .

فاذا تم تعيين الوكيل في العقد نفسه او تم ابلاغه على النحو السابق اذا عين الوكيل بعد ايداع العقد بالجمعية ، فان ذمته

---

(١) اضيف هذا النص بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ وتعديلت بالقانون

المستأجر تبرأ اذا اوفى بالاجرة الى الوكيل . كما تبرأ بطبيعة الحال اذا اوفى الى المستأجر نفسه .

وقد هدف القانون من وراء تلك الاجراءات الى حماية المستأجر . ولهذا لا يلتزم بالوفاء لغير المؤجر الا اذا كان الوكيل معيناً في العقد او اذا ابلغه المؤجر بالتعيين فيما بعد . فلا يكون الوفاء للوكيل اذا كان قد عين في العقد او تم الابلغ عمن تمينه فيما بعد . اي لابد من ان يكون لوكيل ثبت اسمه لدى الجمعية في العقد او الحق به . فلا يكفي ان يتقدم الوكيل بما يعيد وكالته الى المستأجر مباشرة .

## ٢ - ضرورة تسليم مخالصة :

نصت المادة ٣٦ مكرر ( و ) من قانون اصلاح الزواجر على انه :

" مع عدم الاخلال بالقواعد العامة في الاثبات ، يجسب على المؤجر ان يسلم الى المستأجر مخالصة مكتوبة عن كل مبلغ يؤديه اليه من الاجرة " .

ذلك ان الوفاء بالاجرة يخضع للقواعد العامة في الاثبات . فاذا كانت قيمة الاجرة اقل من عشرين جنيفاً ، جاز للمستأجر اثبات الوفاء بها بشهادة الشهود ، واذا زادت القيمة على عشرين جنيفاً وجب اثبات الوفاء بها بالكتابة . ويقع على المستأجر اثبات الوفاء بالاجرة . ولا يخرج الامر بالنسبة لاثبات الوفاء بالاجرة عما تقتضيه القواعد العامة في الاثبات .

ولكن المادة ٣٦ مكرر ( و ) قد أوجبت على الموجر - في كل الحالات - ان يعلم الى المستأجر مخالصة مكتوبة عند كل مبلغ يدفعه اليه من الاجرة . وهذا الالتزام يقع على عاتق الموجر لصلة المستأجر حتى لا يتحامل الموجر على المستأجر ، من طريق اخذ المبالغ زائدة عند الاجرة الاعلى . ويكون للمستأجر ان يمتنع من تسليم الموجر اى مبلغ يخبر المخالصة المنصوص عليها في هذا الصدد . ويتمتع تسليم المخالصة الى المستأجر ، ايا كان مقدار ما يتم الوفاء به - ولو كان اقل من عشرة جنيهات .

مع ذلك فان المستأجر يستطيع ان يثبت الوفاء بالاجرة اذا كانت اقل من ٢٠ جنيها بخبر المخالصة ، طبقا للقواعد العامة .

#### الامتناع عن قبض الاجرة او تقديم المخالصة :

تنص القواعد العامة بأن يكون الوفاء للدائن او نائبه ، فإذا رضى الموجر او نائبه تسلم الاجرة ، او رغب في تسلم الاجرة دون تقديم مخالصة ، فانه يكون للمستأجر الالتجاء الى اجراءات المبرهن الحقيقي والايداع طبقا لما رسمه القانون المدنى وقانون المرافعات في هذا الصدد . ولما كانت الاجراءات التى تنص بها القواعد العامة تتطلب وقتا ونفقات ، كما انها ليست اجراءات بسيطة ، فقد اورد قانون اصلاح الزراعى نظاما روى فيه التيسر على المستأجر .

ويؤخذ مما اوردته المادة ٣٦ مكرر ( ز ) من قانون اصلاح الزراعى في هذا الصدد انه عندما يتمتع الموجر او وكيله عن تسليم

الاجرة ، او اذا امتنع ايها من تسليم المستأجر مخالفة مكتوبة  
عما يؤديه من الاجرة ، كان للمستأجر أن يودع الاجرة على ذمة  
المؤجر في الجمعية التعاونية المختصة .

وتتم الايداع مقابل ائصال من الجمعية او بموجب حوالاة  
بريدية بكتاب سجل مصحوب بعلم الوصول .

فإذا تم ايداع الاجرة على النحو السابق ، يقدم رئيس مجلس  
ادارة الجمعية او من يكلفه هذا المجلس من اعضائه بعرض المبلغ  
المودع على المؤجر او وكيله في التحصيل ، ويتم ذلك بكتاب سجل  
مصحوب بعلم الوصول ، خلال اسبوع من تاريخ الايداع .

وإذا رفض المؤجر او الوكيل تسليم المبلغ المودع خلال اسبوع  
من تاريخ ابلأه بالعرض ، اودعت الجمعية المبلغ على ذمة المؤجر  
خزانة المحكمة الجزئية التي تقع الارض المؤجرة في دائرة اختصاصها ،  
وتتم هذا الايداع بعد ان نخضع رسوبه والمصاريف الادارية ، وتخطر  
الجمعية في هذه الحالة كلا من المستأجر والمؤجر بذلك ، بكتاب  
مصحوب بعلم الوصول (١) .

(١) وقد اوردت المادة ٣٦ مكرر (ز) ما ينفي اتباعه في حالة  
الايجار بطريق المزاولة ، عندما يتمتع المؤجر او وكيله بمن  
محاسبة المستأجر وتسلم نصيبه في المحصول . وقد رسم  
المشروع اجراءاً مماثلاً لما يتيح في حالة الايجار بالنقد ، وجعل  
للجمعية بيع المحصول وايداع نصيب المؤجر خزانة المحكمة .

إذا تم الايداع ، فإنه يعتبر ميراثا لذمة المستأجر بمقتضى  
ماتم ايداعه من الاجرة .

### ثانيا : حالات استأط الاجرة

#### تمهيد :

قد يستحول على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة لموجب  
لا بد له فيه ، في هذه الحالة يتحمل المؤجر التهمة ، سواء كانت  
استحالة الانتفاع بالعين قبل تسليمها الى المستأجر أم بعد هذا  
التسليم وخلال التفتق . ويتحمل المؤجر التهمة في هذه الحالة  
إذا كانت استحالة الانتفاع تامة . فإذا كانت جزئية لا يعنى المستأجر  
من كل الاجرة . بل من قدر معادل لما حصل من نقص .

وقد اورد القانون المدني ، يحدد ايجار الارض الزراعية  
تطبيقا لما سبق في المادتين ٦١٥ و ٦١٦ . وتبقى القواعد التي  
وردت في هذا الصدد بين ما يقع قبل حصاد المحصول من حصاد  
وما يقع بعده ، وجعل التهمة في الحالة الاولى على المؤجر ، ونسب  
الحالة الثانية على المستأجر . هذا مجمل ما اوردته المشرع في هذا  
الموضوع . ونسبى ان تعرض لحالات استأط الاجرة او انقاصها قبل  
حصاد المحصول ، ثم تعرض للحكم بعد الحصاد .

#### الحالة الاولى : قبل حصاد المحصول :

يبرر المشرع للفرض المختلفة التي تقع فيها الاستحالة .

١ - فقد يتمتع على المستأجر ان ينتفع بالارض ، ويكون ذلك بسبب انه لم يتمكن من تهيئتها للزراعة ، او انه هياها للزراعة ، ولكنه لم يتمكن من بذرها .

وقد يتمتع انتفاعه كذلك اذا تم بذرها ولكن هلك البذر كله او اكسره . في كل الحالات السابقة ، اذا كان مات بقوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الاجرة كلها او بعضها ، بحسب الاحوال . وهذا ما نصت عليه المادة ٦١٥ مدنى .

يوضح من هذا انه يتمين لبراءة ذمة المستأجر ان يتوافر شرطان :

أ - ان يمنع المستأجر من تهيئة الارض للزراعة او من بذرها ، او ان يهلك البذر كله او اكسره .

ب - وان يكون ذلك بسبب قوة قاهرة كالفيضان غير المادى او بسبب استهلاك الملحة العامة على الارض او صدور قانون يمنع زراعة المحصول الذى استؤجرة الارض من اجل زراعته .

فاذا ترتب على هذا منع زراعة الارض كلية او هلك البذر كله ، برأت ذمة المستأجر من كل الاجرة كلها . اما اذا كان المنع جزئيا او هلك اكتر البذر ، فان ذمة المستأجر تبرا بصفة جزئية ، بحسب الاحوال . وهذا ماوضح من نص المادة ٦١٥ مدنى .

وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره . ومعنى ذلك ان نصر المادة ٦١٥ مدنى لا يتعلق بالنظام العام . فقد يتفق على ان يتحمل المستأجر ثمة القوة القاهرة ، وفي هذه الحالة يحمل بما انفق عليه .

٢ - وقد يتم بذل الأرض ولكن الزرع يهلك كله قبل حصاده ،  
 بسبب قوة قاهرة ، في هذه الحالة يجوز القانون للمستأجر ان يطلب  
 اسقاط الاجرة ، وهذا ما نصت عليه المادة ١/٦١٦ مدنى .

فإذا لم يهلك الا بعض الزرع ، ولكن ترتب على الهلاك  
 نقص كبير في ربح الأرض ، كان للمستأجر ان يطلب انقاص الاجرة  
 ( م ٢/٦١٦ مدنى ) .

هذا مانع عليه القانون المدنى في حالة تمكن المستأجر من  
 تهيئة الأرض للزراعة وضو الزرع فيها ، ولكن تم الهلاك قبل الحصاد  
 لكل الزرع أو بعضه ، وكان الهلاك بقوة قاهرة كذلك ، فيكون  
 للمستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة كلها في الحالة الأولى أو  
 انقاصها في الحالة الثانية .

قد يقال في هذه الحالة ان المستأجر قد تمكن من تهيئة  
 الأرض وزراعتها ، وأن الزرع قد نما ، وجاء الهلاك بعد نمو ، الا  
 انه ينبغي ان يراعى ان المستأجر - رغم كل ذلك - لم يستوف المنفعة  
 المطلوبة ، وهو حوله على ربح الأرض ، وهذا لا يتم الا بحصاده .  
 ولما كانت الاجرة في مقابل المنفعة ، ولم تستوف المنفعة بسبب  
 خارج عن ارادة المستأجر ، فان الاجرة تسقط في هذه الحالة  
 كلها أو بعضها ، بحسب الأحوال ، ولا يتم ذلك الا بناء على  
 طلب المستأجر نفسه .

ولاستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة كلها ، اذا هلك الزرع كله ،  
 قبل حصاده ، بقوة قاهرة ، كأن يهلك بآفة من الآفات ، او بسبب  
 هجوم قطمان الجراد ، او الحرائق .

أما في حالة الهلاك الجزئي لبعض الزرع ، كما لو كانت  
 الاصابة بالآفة قد اهلكته بعضه فقط ، ولم يحرق من الزرع الا بعضه  
 مثلا . . . فلا يكون للمستأجر طلب انقاص الاجرة الا اذا ترتب  
 على الهلاك نقص كبير في ربح الارض ، والمحول عليه في هذه الحالة  
 هو نقص الربح نقسا كبيرا . فقد ينقص المحصول وتقل قيمته ، ولكن  
 لا يؤدي هذا الى نقص الربح نقسا كبيرا ، فلا يكون للمستأجر طلب  
 انقاص الاجرة في هذه الحالة . وفي حالة طلب انقاص الاجرة يكون  
 ذلك بنسبة ما نقص من الربح . وهذا ما يقدره القضاء .

ويراعى في هذه الحالة ، وهي حالة هلاك الزرع بعد نموه ،  
 انه يلزم لا مكان طلب اسقاط الاجرة او انقاصها ، علي النحو السابق ،  
 ان يهلك الزرع كله ، او بعضه ، يترتب على هذا الهلاك نقص كبير في  
 الربح ، كما يتبين ان يكون الهلاك بسبب القوة القاهرة ، وان يكون  
 ذلك قبل حصاد الزرع . فضلا عن هذا كله يتعين الا يكون  
 المستأجر قد عوض عما اصابه من ضرر . وتقف قلبيلا لدى هذا الشرط  
 الاخير .

( ١ ) ولا تعتبر الاصابة بدودة الفطن قوة قاهرة لأنها متوقعة  
 ( انظر نقص مدني في ١٣ نوفمبر ١٩٥٨ - مجموعة النقص سنة ١  
 رقم ٨٩ ص ٦٨٩ )



فلكي يكون للمستأجر طلب اسقاط الاجرة وانقاصها ، فليس  
الا يكون المستأجر قد عوض عما اصابه من ضرر ، وفي هذا الصدد  
نصت المادة ٣/٦١٦ مدني على انه :

” وليس للمستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة وانقاصها اذا  
كان قد عوض عما اصابه من ضرر بما عاد عليه من ارباح في مدة الاجارة  
كلها ، او بما حصل عليه من طريق التأمين ، او من اى طريق آخر “ .

ويجوز من هذا ان المشرع يهدف من وراء اسقاط الاجسرة  
وانقاصها الى تعويض المستأجر عما حصل من عدم تمكنه من الحصول  
على المنفعة او من نقص الربح الى درجة كبيرة ، فاذا كان المستأجر  
قد وجد في وضع يسمح له اسقاط الاجرة وانقاصها ، وكان قد  
حصل على ما يعوضه عما اصابه من ضرر ، فلا يكون له طلب الاسقاط  
والانقاص .

ويتحقق تعويضه عما اصابه من ضرر من طوائف متعددة  
اوردها القانون :

١ - فقد يكون تعويض المستأجر عن طريق ما عاد عليه من  
ارباح في مدة الاجارة ، ذلك ان المستأجر قد يستمر منذ بسند  
الاجارة - يحصل على ارباح مما تنتجه الارض المستأجرة ، ويستمر  
هذا على نحو لا يؤثر فيه هلاك الزرع كله او بعضه في موسم معين ،  
بحيث يصير متوسط ما حصل عليه من وراء استئجار الارض كافي ما  
لتغطية اية اضرار ، في هذه الحالة يكون ما حاق به من ضرر نتيجة  
هلاك المحصول كله او بعضه ، غير ذي اثر في النسبة الى مجموع

والعبارة في هذه الحالة بما عاد على المستأجر من ارساح ، بحيث يكون ما حصل عليه يغطي ما حاق به من ضرر . وينظر نفسى هذا الى ماتم خلال مدة الاجارة . وقد تكون السنة نفسها ، وقد تكون في سنوات سابقة . وهذا يقتض من استعمال النص لكلمة "عاد" عليه من ارباح . واذا تحقق ذلك وكان ما عاد عليه من ارباح لا يغطي ما يعميه ، كان له ان يطلب اسقاط الاجرة او انقاصها عن الفترة التي تستحق فيها هذه الاجرة . ولا ينتظر المستأجر الى ما قد يعمود عليه من ارباح في سنوات قادمة (١) .

٢ - وقد يتحقق تعويض المستأجر عن طريق ما حصل عليه من تأمين . فقد يقوم المستأجر بالتأمين على زراعته ، فاذا هلك المزروع كله او بعضه ، وقامت شركة التأمين بتعويض المستأجر عما اصابه من ضرر من جراء الهلاك ، فلا يكون له طلب اسقاط الاجرة كلها او بعضها . وانما يتمين في هذه الحالة ان يكون قد تقاضى مبلغ التأمين بالفعل .

٣ - وقد يتحقق تعويض المستأجر من اى طريق آخر ، غير مسر ما سبق . ومعنى ذلك انه اذا لم يعرض المستأجر بما عاد عليه مسر ارباح في مدة الاجارة ، او من مبلغ تأمين ، فقد يعرض من طريق آخر ، ولم يحدد القانون هذا الطريق . ولهذا فانه قد يحصل على تعويض من جانب الدولة ، بسبب كارثة استثنائية عامة كليضان مرتفع

---

(١) انظر مع ذلك : احمد سلامة : ص ٣٢٢ . وانظر مانع عليه القانون المدني الفرنسي في هذا الصدد في المادة ١٧٦٩ . وكذلك : محمد الببيب شنب : ص ١٢٨ .

مثلا ، اذا ادت الحكومة تعوضا عن ذلك • او اذا حصل عيب  
 يبلغ تعويض من جانب المسئول عن الهلاك • وفي جميع الاحوال  
 اذا حصل المستأجر على ما يعرضه من اى سبيل • فانه لا يكون له  
 طلب اسقاط الاجرة او انقاصها •

هذا ويراعى بصفة عامة انه اذا ما عرض المستأجر باى سبيل  
 من السبل • فلا يكتفى اى قدر من التعويض • ولكن يتمين ان يكسبون  
 التعويض على نحو يرفع عنه ما حاق من اضرار من جراء الهلاك  
 الكلى او الجزئى • ولا يلزم في هذه الحالة ان يكون التعويض تاما •  
 ولكن يتمين ان يكون النقص فيها حقيقه الاجارة من ربح • يسيرا • فاذا  
 كان النقص كبيرا • فان الضرر يظل قائما • ويكون للمستأجر طلب  
 اسقاط الاجرة • او انقاصها •

كما يراعى ان حكم القانون في هذا الصدد لا يتعلق بالنظام  
 العام • بل يتعلق بمصلحة خاصة للمستأجر • ويكون له فيها لذلك  
 ان يتفن على خلاف ما ورد في هذا الشأن من احكام •

#### الحالة الثانية : بعد حصاد المحصول :

لم ينص المشرع على هذه الحالة بنصر مباشر • صريح • ولكنها  
 تستتج من نص المادة ٦١٦ التى تتكلم عن هلاك الزوج انه قسمل  
 حصاده • كما تتكلم كذلك عن هلاك بعضه قبل الحصاد كذلك • وبهم  
 من النص المذكور انه اذا كان الهلاك بعد الحصاد • لا ينطبق  
 الحكم الذى اورد النص • سواء في حالة الهلاك الكلى او الهلاك

الجزئي ، وبالتالي لا يكون المستأجر طلب اسقاط الاجرة كلها  
او بعضها ، بحسب الأحوال .

هذا ما عليه القواعد العامة كذلك . اذ بعد ان يحصل  
المحصل ويصير في متناول يد المستأجر ، يكون قد استوفى الانتفاع ،  
فتجب عليه الاجرة ، كما ان المحصول يكون قد هلك على ملك  
المستأجر (١) .

### ثالثا : الجزاء على اخلال المستأجر بالتزامه بند فسخ الاجسرة

#### تمهيد :

اذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالاجرة عند حلول الاجل ، ولم  
يكن لذلك سبب مشروع ، فانه يعد مخلا بالتزامه ، ويحق للمؤجر -  
طبقا للقواعد العامة ان يطالبه بالوفاء ، كما يكون له ان يطلب الفسخ  
مع التمسك ان كان له مقتضى .

واذا كانت القواعد العامة تنطبق في حالة الاجار ، الا ان  
القانون قد اورد بعض احكام خاصة في شأن فسخ عقد الاجسرة ،  
نصت عليها المادة ٢٥ من قانون اصلاح الزواحي (٢) . وقد استلزم

(١) انظر كذلك : ما كانت تنص عليه المادة ٨٢٢ من المشروع التمهيدي  
للقانون المدني ، وما جاء الاعمال التشريعية في هذا الصدد :

الاعمال التشريعية : ج ٤ ص ٦١٦ وكذلك ص ٦١٨ .

(٢) وقد عدلت المادة ٢٥ بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .

النصر المذكور - لا مكان الفسخ بسبب تأخر المستأجر عن الوفاء  
 بالاجرة في الموعد المحدد توافر شروط خاصة ، خرج فيها المشرع  
 عن القواعد العامة في هذا الصدد . فلكي يكون للمؤجر ان يطلب  
 اخلاء الاطيان المؤجرة ، يتطلب النصر ان يخل المستأجر بالتزام  
 جوهرى يقضى به القانون او العقد . وفي هذه الحالة ، يجوز  
 للمؤجر ان يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد انذار  
 المستأجر - فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجورة  
 ( م ١/٣٥ اصلاح زراعى ) .

فانما تملق الامر بطلب الفسخ والاخلاء للتأخر نفس اداء  
 الاجرة ، لا يتحقق الفسخ بمجرد التأخر ، وانما يلزم لذلك  
أولا الانذار :

يتمين ان يقوم المؤجر ، عند اخلال المستأجر بالتزامه ، عن  
 طريق تأخره في اداء الاجرة ، ان ينفذ به اذاتها . وذلك فبسل  
 ان يطلب الى المحكمة المختصة فسخ الايجار .

ثانيا مبرومة شهرين على انتهاء السنة الزراعية :

لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار ، واخلاء المستأجر من الارض ،  
 المؤجرة ، بسبب تأخره في اداء قيمة الايجار المستحق ، الا بعد  
 انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية ، وتخلقه عن الوفاء بانجزائها  
 كلها او بعضها ( م ٢/٣٥ اصلاح زراعى ) .

فقد يتم اصدار المستأجر بآداء الاجرة بعد استحقاقها  
ولكن القانون لا يجوز للمؤجر - رغم ذلك ان يطلب الفسخ والاخلاص .  
الا بعد مرور مدة معينة . ومعنى ذلك انه يتمتع لامكان المطالبة  
القضائية ان تتر المدة المذكورة ، فضلا عن ضرورة الانذار . فمروور  
المدة هنا شرط لقبول المطالبة ، والا كانت الدعوى غير مقبولة .

ويحدد القانون المدة بشهرين من انتهاء السنة الزراعية .  
وتختلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة الخاصة بتلك السنة . فاذا تخلف  
عن الوفاء في الموعد المحدد للاجرة ، ويكون عادة قبل نهاية السنة  
الزراعية ، فان مدة الشهرين تحتسب من تاريخ انتهاء السنة الزراعية .

واحساب مدة الشهرين من انتهاء السنة الزراعية ، امر مستقل  
عن حصول الانذار . فقد يتم الانذار بعد حلول اجل الوفاء بالاجرة .  
وقد يتم بعد نهاية السنة الزراعية ، ولكن يتمتع ان يتم الانذار  
وتنقضى مدة الشهرين من انتهاء السنة الزراعية . ولا يهم بعد ذلك  
مقى يقوم المؤجر برفع دعواه .

### ثالثا : طلب الفسخ والحكم به :

لا تنطبق القواعد العامة بالنسبة للفسخ في حدود عقد ايجار  
الارض الزراعية ، كما انه لا يجوز الاتفاق على ان يعتبر القد معسوخا  
من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات  
النابذة عن العقد (١) . ذلك ان المادة ٥/٢٥ اصلاح زراعي قد

---

(١) انظر المواد ١٥٧ وما بعدها من القانون المدني .

نصت على انه " وقع باطلا كل اتفاق يتضمن العقد ، يخالف  
الاحكام المنصوص عليها في هذا القانون " .

وعلى ذلك لا يتم نسخ العقد بقوة القانون ، عند اخلال  
المستأجر بالتزامه بأداء الاجرة ، حتى ولو تضمن العقد شرطاً  
فاسخاً صريحاً ، يقضى بفسخه ، دون حاجة الى حكم او دون حاجة  
الى اخطار ، لأن هذا يتعارض مع ما ينص عليه القانون في «سدد  
عقد ايجار الاراضى الزراعية» . وفي هذه الحالة يتمتع الملتزم بالانتفاء الى  
ما قرره القانون بشأن طلب نسخ هذا العقد ، مع اتباع ما يقضى به  
القانون من اجراءات .

#### اثر توافر شروط طلب الفسخ :

حتى توافرت الشروط السابقة يجوز للمؤجر ان يطلب من المحكمة  
الجزئية المختصة نسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة .

وبعد ذلك فان القانون يجعل للمستأجر ان يتولى نسخ العقد ،  
عن طريق الوفاء بالاجرة المتأخرة كلها اثناء نظر الدعوى التي يطلب  
فيها المؤجر نسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة .  
ويكون للمستأجر ذلك الى ما قبل قفل باب المرافعة ، فان تعيّل  
المستأجر ذلك لا يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من  
الارض ( م ٣٥ / ٣ اصلاح زراعى ) .

لكن ما الحكم لو ان المستأجر لم يوف بالاجرة على النحو السابق  
هل يكون الحكم بالفسخ واخلاء متعيّناً ؟ نرى في هذا الصدد

ان القواعد الخاصة بالفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزامه بدفع مسبق  
الاجرة ، لم تلعب القاض سلطة التقديرية التي تقرها القواعد  
العمامة . ولهذا فان القاض قد يرى من ظروف الدعوى ما يستدعي  
عدم اجابة المؤجر الى الفسخ والاخلاء . وفي هذه الحالة لا يحكم  
بهما ، خاصة اذا كان المستأجر قد اوفى القدر الاكبر من الاجرة ،  
او كانت ظروفه تجبر اماله الى ميسرة .

ولكن السلطة التقديرية للقاض تنق عند ما يتكرر تأخير  
المستأجر في الوفاء بالاجرة المستحقة . وقد نص القانون في هذا  
على انه " فاذا تكرر تأخر المستأجر بعد ذلك في الوفاء بالاجرة  
المستحقة عليه او بجزء منها في المدة المهيئة في الفقرة الثانية  
وجب الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة " .  
( م ٢٥ / ٣ في آخرها ) .

وعلى هذا ذلك اذا تكرر تأخر المستأجر في الوفاء بالاجرة  
المستحقة عليه او بجزء منها التزم القاض بالحكم بفسخ الايجار  
واخلاء المستأجر . ويقصد بالتكرار هنا ان يتأخر المستأجر بنفس  
اداء قيمة الايجار بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية  
وتخلته عن الوفاء بالاجرة كلها او بعضها . فاذا تأخر على هذا  
النحو وتلافى الفسخ عن طريق الوفاء اثناء نظر الدعوى قبل قبيل  
باب المرافعة ، وبالتالي لم يحكم القاض بالفسخ والاخلاء ، على ما بينا  
فانه اذا عاد بعد ذلك وتكرر تأخيره بالطريقة ذاتها ، يتميكن  
الحكم بالفسخ والاخلاء .



وهذا يقع التكرار - كما هو واضح - اذا تأخر مرة • وتسم  
تلافي الفسخ بالوفاء • قبل قفل باب المرافعة • فاذا تكرر هذا  
التأخر • انعدمت سلطة القاضي التقديرية ووجب الحكم بفسخ  
الايجار واخلاء المستأجر • ولا يمكن في حالة التكرار في التأخير  
في هذه الحالة تلافي الفسخ والاخلاء بالوفاء بالتأخر قبل تفصيل  
باب المرافعة • هذا هو المقصود بالتكرار • حيث يتعين ان يتأخر  
المستأجر • ويطلب الموجد الفسخ بعد انقضاء شهرين على انتهائ  
السنة الزرارية وتختلف المستأجر عن اداء قيمة الايجار كلها او بعضها •  
وتلافي المستأجر ذلك بالوفاء اثنا نظر الدعوى وقبل قفل باب  
المرافعة • فاذا تكرر هذا وجب الحكم بالفسخ والاخلاء • فعلا عن  
الزاه بالاجرة الواجبة • ان الاجرة قد صارت مستحقة بانتهاء مدة  
الانتفاع • وتصور ديناً في ذمة المستأجر يتعين الوفاء به • ولو حكم  
بفسخ العقد واخلائه من المدين

### المبحث الرابع

#### انتقال الحقوق والالتزامات الناشئة من عقد الايجار الزراعي

#### تمهيد :

اذا قام عقد الايجار صحيحاً مرتباً لاثاره • فان الآثار تظل  
تترتب في العلاقة بين طرفيه • ما لم يخل احد الطرفين بالتزام من  
التزاماته • او ما لم يطرأ سبب من اسباب انقضاؤه • وفي خلال قيام  
العقد • وترتب آثاره • يثور الكلام عن انتقال ما يترتب عليه من حقوق

والالتزامات من ناحية المؤجر والمستأجر ، فهل تنتقل الحقوق التمس  
تترتب للمؤجر الى الغير ، باحلال هذا الغير محله فيها ، وهل  
تنتقل التزامات المستأجر التي يولدها العقد الى الغير ، ومعبارة  
اعم ، هل يمكن ان يحل آخر محل المؤجر ، او ان يحل آخر محل  
المستأجر ؟ هذا ما نعرض له في الحالتين .

### أولاً : انتقال الايجار الى خلف المؤجر :

ينتقل عقد الايجار الى الخلف العام للمؤجر ، عند وفاة  
الاخير ، وتنص المادة ( ٦٠ ) مدني على انه " لا ينتهي عقد الايجار  
بموت المؤجر " . كما تنص المادة ٣٣ مكرر ( ز ) من قانون اصلاح  
الزراع على انه : " لا ينتهي عقد ايجار الارض الزراعية - نقداً او مزارعة  
بموت المؤجر " .

وعلى هذا فان عقد الايجار لا ينتهي بموت المؤجر ، وينتقل  
الى الخلف العام له ، او الى الوصي له بالارض المؤجرة ، ولا خلاف  
في هذا الموضوع ، وفي هذه الحالة يحل خلف المؤجر محله في  
الحقوق والالتزامات .

ومن جهة اخرى يشير الكلام حول انتقال حقوق المؤجر  
والالتزامات الى من يخلفه خلافة خاصة على العون المؤجرة ، كما لو  
تجهز فيها بصرف ناقل للملكية فهل يحل الخلف محله في حقوقه  
والالتزامات فيما لانتقال الملكية ؟ تجيب المادة ١/٦٠٤ مدني على  
هذا بقولها : " ( ١ ) اذا انتقلت ملكية العون المؤجرة اختياراً او جبراً

الى شخص آخر ، فلا يكون الايجار نافذا في حق هذا الشخص  
اذا لم يكن له تاريخ ثابت ، سابق على التصرف الذي نقل الملكية .  
( ٢ ) ويجزئ لك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية ان يتمسك بعقد الايجار  
ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه .

ومن هذا يتضح ان الايجار ينتقل تبعاً لانتقال ملكية المومن  
الى المالك الجديد . ولا صعوبة اذا كان له تاريخ ثابت سابق على  
انتقال الملكية . وهذا متحقق الآن ، متى كان العقد مودعاً  
بالجمعية التعاونية . وفي هذه الحالة يكون العقد نافذا قبل المالك  
الما في الحالات الاخرى التي لا يكون العقد فيها مودعاً ، وله تاريخ  
ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، فهل ينفذ الايجار قبل  
المالك الجديد ؟

هناك حالة لا تثار فيها صعوبة ، وهي الحالة التي يتصلك  
فيها من انتقلت اليه الملكية بعقد الايجار ، ولو كان غير نافذ في حقه .  
وفيما عدا ذلك ، هل ينفذ عقد الايجار قبل من انتقلت اليه  
الملكية ولو لم يكن مودعاً بالجمعية ، وصفة عامة اذا لم يكن له تاريخ  
ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ؟

هناك نص صريح في قانون ايجار الاماكن يجعل عقد الايجار  
سارياً في مواجهة المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند تاريخ ثابت  
سابق على تاريخ انتقال الملكية ( ١ ) . ولكن لم يرد نص مماثل بشأن  
ايجار الاراضي الزراعية .

( ١ ) انظر المادة ٣٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وبع ذلك فانه ينهض التسليم بهذا ، حتى دون نص خاص .  
 مما عر . فمن السلم به في ظل التشديد القانوني لعقود الايجار  
 بصفة عامة ان هذه العقود تسرى بصفة موضوعية لصالح المستأجر .  
 قبل الغير ، اي حتى ولو تغير مالك العقار ، والا ما كان للتجديد  
 القانوني النتائج التي يوجب المشرع تحققها من حيث حماية المستأجر  
 والعمل على ابقائه بالمدين . وكل هذا مالم يحدد المالك السابق  
 والمستأجر الى ابرام العقد بطريق الغش والتحايل بالتصاوط . طس  
 الاضرار بحقوق من تنقل اليه الملكية ، وذلك عن طريق ابرام عقد  
 ايجار للمدين التي انتقلت ، وجعل المستأجر في وضع يمكن  
 ان يتمسك فيه بحقه قبل من انتقلت اليه ملكية المدين . فاذا ثبتت  
 هذا كان لمن انتقلت اليه ملكية المدين التسك بعدم نفاذ الايجار  
 في مواجهته ، لعدم وجود تاريخ ثابت سابق ، ولثبوت التصاوط  
 بين سلفه وبين المستأجر على الاضرار بحقوقه .

وفيما عدا ذلك لا يجوز للتاجر ، وللمدين الى الملكية من  
 التاجر ان يطلب اخلاء الاطيان التاجر ، ولو عند انتهاء المدة  
 المفق عليها في العقد ، الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى  
 يقضى به القانون او العقد ( م ٣٥ اصلاح زعمس ) .

### ثانيا : عدم جواز انتقال آثار العقد من جانب المستأجر :

نقضى القواعد العامة في القانون المدني بأن " للمستأجر  
 حق التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن ، وذلك عن كسب  
 المستأجر ، بمعنى ، مالم يقضى بالاتفاق بغير ذلك " ( م ٥٩٣ مدني ) .

وبع ذلك فانه بالنسبة لعقد ايجار الارض الزراعية ، فقد  
 قد منا انه يتعين ان يتولى المستأجر زراعة الارض الموجهة له بنفسه .  
 كما انه لا يجوز تأجيرها من الباطن او التنازل عن الايجار للغير  
 او مشاركته فيها . وقع باطلا كل تعاقذ يتم بالمخالفة لما تقدم .  
 وشمل البطلان ايضا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الاعلى  
 ( م ٢٦ اصلاح زراعى ) .

ومن هذا يتضح ان قانون اصلاح الزراى يوجب ان يكون  
 التأجير لمن يزرع الارض بنفسه . ولا يجوز التنازل عن الايجار  
 او التأجير من الباطن . كما لا يجوز مشاركة الغير للمستأجر . ومعنى  
 ذلك ان القانون لا يجوز انتقال آثار العقد الى غير المستأجر .

وبع ذلك فقد رأينا ان هناك استثناء من هذا الخطر عليه  
 القانون .

الاستثناء من عدم جواز انتقال آثار العقد من جانب المستأجر :

اذا كان لا يجوز للمستأجر نقل آثار العقد الى الغير  
 او اشراكه فى العقد . فاننا قد رأينا ان القانون يجوز للمستأجر  
 ان يقدم بتأجير الارض من الباطن فى حالة تجنيد او استدعائه  
 للخدمة العسكرية . على نحو ما نص عليه قانون اصلاح الزراى فى  
 المادة ٢٥ مكرر / و . ويكون التأجير خلال مدة تجنيد او استدعائه  
 للخدمة . على ان ينتهى عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة  
 الزراعية التى تنتهى فيها مدة التجنيد او الاستدعاء .

ومن الواضح ان هذا الاستثناء رهن بظروف التجنيد ، وينتهي بانتهاء مدة التجنيد او الاستدعاء للخدمة . بحيث يسترد من جنس او استدعى الارض المستأجرة له من ايجارها من الباطن في السنة الزراعية التالية للسنة التي انتهت فيها مدة تجنيده او استدعائه .

والذي ينبغي التنبيه اليه ان هذه الحالة تتعلق بالاستأجر الذي يجند او يستدعى للخدمة الالزامية . فلو تطوع الشخص للخدمة العسكرية لا ينطبق الاستثناء ، وتبعاً لذلك لا يكون له التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار ولا طبق حكم المادة ٣٢ .

وكذلك ينطبق حكم النص المذكور لو انتهت مدة التجنيد او الاستدعاء ، ولم يسترد الشخص ارضه من الذي استأجر منه . اذ المفروض ان ينتهي الايجار بنهاية مدة التجنيد او الاستدعاء .

### حالة التأجير لزيفة واحدة :

قد منا كذلك ان اللجنة العليا للاصلاح الزراعي ، كانت قد اصدرت تفسيراً تشريعياً <sup>(١)</sup> يجوز للمستأجر ان يجهد لغرسه بزرعة الارض برسمها لو اشبه او اذرة او ارزاً لغذائه ، او ان يؤجرها لشخص بزرعها خضرا او فاكهة زرة واحدة ، دون ان يعتبر ذلك ايجاراً من الباطن .

ولما عدت المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعي بالقانون ٥٢

---

(١) انظر التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٥٢ مادة ٤ .

لسنة ١٩٦٦ أثير الكلام حول بقاء هذا الحكم بعد التعديل  
الذى جعل المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار  
مطلقاً . وقد رأى البعض أن نص التفسير التشريعي نص خاص  
يعمل به حتى يعد التعديل المذكور (١) .

ومن ذلك فقد اتجهنا من قبل إلى تأييد ما يراه البعض من  
هذا الصدد (٢) من أن التفسير التشريعي يخالف نص المادة ٣٢  
من قانون الإصلاح الزراعي ، حتى قبل تعديلها ، حيث يقسم  
المستأجر فعلاً بتأجير من الباطن ، وبالتالي تكون اللجنة العليا  
قد خرجت عن دورها في التفسير ، وقامت بوضع استثناء على أحكام  
القانون الذى يحظر التأجير من الباطن . وما لامك فيه أن ما يقدم  
به المستأجر يعد تأجيراً من الباطن .

(١) انظرنى هذا : أحمد سلامة : ص ٢٦٨ .

(٢) انظر : جمال الدين زكي : ص ١٥٥-١٥٦ . وانظر كذلك :

ليبيب شبيب ص ١٥٠ .

## المبحث الخامس

### انتهاؤ الاجار الزراعى

#### تمهيد : اسباب انتهاء الاجارة

اذا كانت القاعدة العامة ان عقد الاجار الزراعى ينتهى بانتهاؤ الدة المتفق عليها ، او التى تتحدد طبقا للقانون ، فانه ينهى ان يراعى ان قانون اصلاح الزراعى قد اورد نصا فى هذا الصدد يحظر فيه على المجر اخلاء المستأجر الا للاسباب التى بينها القانون فى هذا الصدد ، وهذا يمتد العقد امتدادا قانونيا .

فقد نصت المادة ٣٥ من قانون اصلاح الزراعى على انه :  
 " لا يجوز للمجر ان يطلب اخلاء الاطيان الموجهة ، ولو عند انتهاء الدة المتفق عليها فى العقد ، الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون او العقد " . . . وهذا فان عقد الاجار يظل سار قاعدا رغم انتهاء مدته ، اى يمتد العقد امتدادا قانونيا . وفى هذه الحالة يمتد العقد بالشرط المتفق عليها فى العقد الاصلى ، طالما ان هذه الشرط لا تخالف النظام العام .

واذا كان الامتداد القانونى يلزم المجر الذى لا يكون له ان يطلب اخلاء المستأجر ، فانه لا يقيد المستأجر الذى يستطيع ان ينهى العقد من جانبه ، بانتهاء الاجارات التى يتفق عليها او ينص عليها القانون ، وذلك بعد انتهاء الدة المتفق عليها بيمين الطرفين .



ويستفيد المستأجر من الاستداد القانوني ، كما يستفيد من ورثته ، بشرط أن يكون من بينهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة ، فقد نصت المادة ٢٢ مكر/ ز من قانون الإصلاح الزراعي أن يفسد إيجار الأراضي الزراعية - نقدا أو مزارعة - لا ينتهي بموت المؤجر ، ولا بموت المستأجر ، وعند وفاة المستأجر ينتقل الإيجار إلى ورثته بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة ، وقد جعل النص لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد .

وإذا كان القانون قد نص على التحديد القانوني لإيجار الأراضي الزراعية ، وجعل العقد لا ينتهي بانتهاء مدته ، بحيث لا يجوز للمؤجر أن ينهي العقد ، فإنه قد أورد أسبابا معينة ينتهي فيها هذا العقد ، ويكون ذلك في الحالة التي يدخل فيها المستأجر بالتزام جوهري يقضي به العقد أو ينص عليه القانون ، كما ينتهي هذا العقد بوفاة المستأجر إذا لم يكن من بين ورثة المستأجر من تكون حرفته الزراعة ، وينتهي كذلك إذا كان المؤجر في حاجة السي الأرض لزراعتها بنفسه ، وينتهي أيضا بعد ورقرار بتقسيم الأرض أو بعد ور تخيير باقاة بنا عليها ، وإذا ألغت الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إيجار الأرض التي استولت عليها تنفيذا لقانون الإصلاح الزراعي ، وكذلك في حالة تسريح المؤجر المجتهد (١) .

(١) يثار الكلام حول ورود الأسباب التي ينتهي بها الإيجار الزراعي على سبيل الحصر ، يرى الفقهاء أن تلك الأسباب لم تستد وأردت على سبيل الحصر ، وأنه ينقضي لأسباب أخرى تنقضي بها القواعد العامة ، وأن هذه الأسباب تنطبق في مجال إيجار الأراضي الزراعية رغم عدم النص عليها في قانون الإصلاح الزراعي .

ومرور للحالات السابقة بالدواحة • ونرى قبل ذلك أن  
نعرض للحالات التي ينتهي فيها العقد بانتهاج الدة المحددة له  
اوبارادة الستاجر •

### الفصل الاول

#### انتهاج العقد بانتهاج الدة المحددة التقضى عليها اوبارادة الستاجر

تمهيد :

ينتهي عقد ايجار الاراضى الزراعية بانتهاج الدة المحددة  
له • وذلك في حالة التأجير لزراعة محصول معين او لزراعة واحدة  
كما ينتهي كذلك في حالة تأجير الحدائق • وما في حكمها • ونستدل  
من ذلك يكون للستاجر أن ينهي هذا العقد بارادته • ونعرض  
لهذه الحالات فيما يلي •

#### أولاً - حالة التأجير لمحصول معين او لزراعة واحدة :

نصت المادة ٣٥ / ٥ من قانون اصلاح الزراعى على ما يأتى :  
" ومع ذلك تنتهى الاجارة بالنسبة للاراضى المرخص فى زراعتها ذرة  
اوارزاً لغذاء المرخص له • اوبرسبها لمواضعه • والاراضى المرخص فى  
زراعتها زرة واحدة فى السنة عند انتهاء الدة التقضى عليها • "

• / = وفى هذا الصدد قيل ان الاجار الزراعى ينتهى • بالتقضى له  
واتحاد الدة • كما ينتهى فى حالة نزح ملكية الارض الموضوعة  
للمنفعة العامة • وفى حالة اذا أكلتها مياه النهر او غيرتها  
مياهه بصفة نهائية ( انظر محمد هبيب منب : ص ١٩٣ ) • ولا شك  
فى قبول كل تلكا لحالات رغم عدم النص عليها • لقيام الاولى على  
توافى الطرفين • وفى الحالة الثانية لامتناع مطالبة الموصو

ومن هذا النص يتضح ان المشرع اذا كان قد نص على انه لا يجوز للموَجَر ان يطلب اخلاء الاطمان المَوجرة ولو عند انتهائهما<sup>١</sup> ، الدعة المتفق عليها في العقد ، كما ورد في صدر المادة ٣٥ ، فانتهى قد عاد واستثنى من ذلك الحالة التي يتم فيها الاتفاق على زراعة الارض " ذرة او ارزا لغذاء المرخص له " او زراعتها " برسميسا لمواضعه " ، وكذلك " الاراضى المرخص لزراعتها زراعة واحدة فسي السنة " . فقد نص على ان تنتهى الاجارة بانتهاء الدعة المتفق عليها في الحالات المذكورة .

يتضح من نص المادة ٣٥/٥ التي تعرض لهذه الحالة انها قد اوردتها على سبيل الاستثناء ما نص عليه في صدر هذه المادة التي عرفت للتحديد القانوى للايجار الزراعى . اذ بعد ان جاء نص صدر رانس ان الاجارة يجب بحكم القانون ، جاءت الفقرة الخاصة ودأت بقولها : " ومع ذلك تنتهى الاجارة " عند انتهاء الدعة المتفق عليها " . وهذا يعنى ان الاستثناء هنا يرد على الحالة التي يتم فيها الاتفاق بين المَوجَر والمستأجر الاصلى في العقد . فلا ينصرف حكم هذا النص الى حالة التأجير من الباطن ، لأن النص كله يشمل بالاجارة الاصلية بين المَوجَر والمستأجر الاصلى (١) .

(١) ولهذا لا يتفق مع ما يراه جانب من الفقه من تطبيق المادة ٣٥/٥ على حالة المستأجر من الباطن ، بحجة ان النص جاء عاماً ( انظر : محمد لبيب شنب ، المرجع السابق ص ٦٤ ) ولعل ما يقود لما نقول به في هذا الصدد ، هو ان المشرع نفسه لم يصر ذلك عنده ما صدر التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٥٢ م ، والذي رأى ان يستثنى حالة التأجير لزراعة محصول معين أو لزراعة واحدة من عدم جواز التأجير من الباطن . وقد عرضنا لهذا الموضوع الاخير بالنقد من قبل .

### ثانيا - الاجار لزراعة الحدائق وما في حكمها :

قد منا أن قانون اصلاح الزراعى يستثنى الاراضى التى توجر لزراعتها حدائق او موزاوتات باستدانة او بالنباتات التى تنقضى مزروعة فى الارض لأكثر من سنة - هذا القصب - من الخضوع للمقصد الاقصى للأجرة ، ولم يرد ما يهد استثناء هذا النوع من الارض من الخضوع للتحديد القانونى .

وقد يثور التساؤل من هذا الوضع الذى اوجده المشرع بالنسبة لهذا النوع من الاجاره حيث استثناء من الحد الاقصى واخمسه لانطلاق الطرفين ، دون ان يورد نصا صريحا باستثناءه من التحديد القانونى .

والواقع ان تدخل المشرع فى تصرفات الاجار الخاصة بصفة عامة ، سواء فى اجار الاماكن واجار الاراضى الزراعية ، فقد اقترن دائما بتحديد الاجرة وتحديد العقود ، حماية للمستأجر من باهارة الجانب الضعيف ، وغفمة عليه من تحكم المالك ، فلو فرض وجد المقدم تحديدا قانونيا فقط ، وترك تحديد الاجرة للحريصة التعاقدية لفرض المالك ما يرد على المستأجر ، ولو ترك تحديد الاجرة للتعاقدين ، دون تحديد المقدم لاستطاع المالك اخراج المستأجر لكى يوجرها بريد . ومن اجل هذا اقترن تحديد الاجرة بتحديد المدة ، فاذا ترك المشرع تحديد الحد الاقصى بالنسبة للأجرة ، فان هذا التحديد يكون هيم الجدوى اذا ما قدر تحديد المقصد تحديد قانونيا ، خاصة وان الطرفين سمعان بما اتفق عليه من اجرة ،

وقد يحتمر هذا سنوات طويلة ، تصبح فيها الاجرة الشئق عليها  
تأخفاً بالنسبة لارتفاع الاسعار .

ولهذا فانه ينبغي ان يراعى هنا الحياصة التي انتهجها  
المصرع دائماً من تحديد الاجرة بتحديد العقود ، فإذا تركسته  
الحرية للطرفين في مجال تحديد الاجرة فانه ينبغي ان تترك لهما  
الحرية في مجال تحديد الدية ، بحيث يتجهى العقد بانتهاج الدية  
الشئق عليها ، وإذا رغب الطرفان في التجدد ، كان لهما حرية  
تحديد الاجرة خلال الدية التي يتفق عليها ، ولا كان من الدية ٣٢  
من قانون اصلاح الزواى - الذى يترك للطرفين حرية تحديد الاجرة  
في ايجار الحدائق وما في حكمها ، عدم الجدوى ، ولا يتحقق بحسب  
نقد المصراع .

ولعل فيما اتجهت اليه محكمة النقض في هذا الصدد ، ما يكفى  
من حرية تحديد الاجرة بحرية تحديد الدية ايضاً ، بحيث يكون  
للموجران ينهى الاجار في حالة الحدائق وما في حكمها بأرادته  
النفردة ، فتحرير الدية من قيد التعديده ، وان كانت المحكمة  
قد اهابت أن اعتماد عقد الاجار الزراعى ينصرف الى الاراضى التى  
تزرع بالمحاصيل العادية ، دون الاراضى المروعة حدائق ، لأن المصراع  
" انما يهدف الى حماية صغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية في  
معاشهم على ما تدره الاعليان الموجرة من ربح ، وأن قوانين الاقتصاد  
باصدرت الا تطبق على عقود اجار الاراضى التى تزرع بمحاصيل  
حقليه مادية ، دون الحدائق والمقاتل ، التى يعتبر استثمارها

اقرب الى الاستغلال التجارى منه الى الاستغلال الزراعى (١) .

### ثالثا - انتهاء العقد بإرادة المستأجر :

فقد بنا أن التدبير القانونى لاجار الاراضى الزراعية اذا كان يقيد بذلك ، فإنه لا يقيد المستأجر . وبما لذلك اذا انتهت مدة الخلق عليها بين الطرفين ، فإن للمستأجر ان يتمسك بذلك ، ولا يمتد العقد احد اذا قانونيا .

وفضلا عن ذلك يجمل القانون للمستأجر - اذا تمريض لسه اجنبى يدعى حقا يتعارض مع ماله من حقوق يقتضى عقد الاجارة ورتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذى له بموجب عقد الاجارة بجملة له ، تبعاً للطرف ، ان يطلب القسمين او ناقص الاجرة مع التمهين ان كان له مقتضى . ( انظر المادة ٧٢٠ هـ ) .

كما ان للمستأجر فى حالة ما اذا كان الاجار معين المدة " ان يطلب انتهاء العقد قبل انقضاء مدته ، اذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من فأتيا ان تجعل تنفيذ الاجار من هذا الامر واقسى اثباتاً سيانه مرهقا ، على ان يراعى من يطلب انتهاء العقد مواهب التنبه بالاغلاص المبنية بالمادة ٦٣٠ وعلى ان يعرض الطرف الآخر تمهيناً ماد لا " ( م ٦٠٨ هـ ) .

---

(١) نفس فى ١٨ يناير ١٩٢٨ مجوعة التقضى سنة ٢٩ رقم ٥١ من ٢٤٠ .  
وانظر ايضاً فى هذا الصنف : نفس ٤ مايو ١٩٢٧ السنة ٢٨  
رقم ١١٤ من ١١٢٥ .

## التفسير القانوني

### الحالات التي ينتهي فيها الإيجار الزراعي

#### تمهيد:

قد يثار في هذا المجال الكلام عن الأسباب التي ينتهي بها عقد الإيجار بصفة عامة ، ولا شك أن تلك الأسباب ينقض بها كذلك إيجار الأراضي الزراعية . من ذلك مثلا حالة هلاك العين المؤجرة ، وزرع ملكيتها للخضعة العامة ، وانقضاء الدفعة . . . وطالان الإيجار للأسباب التي يقرها القانون .

وإذا كان الإيجار الزراعي يستند اعتدادا قانونيا ، ولا يجوز للمؤجر انبعاثه ، على ما قد ناه ، فإن هناك من الحالات ما يؤول إليه القانون فيها سلطة انهاء هذا العقد ، طبقا لما رسمه القانون نفسه هذا الصدد . وقد بينا تلك الحالات فيما سبق . ومع ذلك فإن السراى يتجه الى القول بعدم ورود الأسباب التي قيل بها في هذا الصدد لانها ، عند الإيجار الزراعي على سبيل المصير ، وتعرض لذلك فيما يلي :

#### أولا - انتهاء الإيجار بسبب الإخلال بالتزام جوهرى :

نصت المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي على هذا بقولها " لا يجوز للمؤجر ان يطلب إخلاء الاطيان المؤجرة ، ولو بعد انتهائها " الدقة الشفق عليها في العقد ، الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى ينقض به القانون او العقد . " وإذا كان يبدو من هذا أن الامر لا يخفى عن ان يكون مجرد تطبيق للقواعد العامة ، الا ان المشرع نفسه هذا الصدد قد اورد تنظيم خرج فيه على القواعد العامة والفسخ .

يقدر بين نص المادة ٣٥ اصلاح زراعى ان الاخلال بالالتزام  
الجوهري قد يقضى به القانون او العقد . يكون الالتزام قانونيا  
مضى ورد به نص فى القانون ، ايا كان سواء فى القانون المدنى او فى  
قانون اصلاح الزراعى ، او فى القوانين الزراعية الاخرى ، مشملا  
قوانين الرى والصرف . . . ويدخل فى هذا المجال كافة الالتزامات  
التي تفرعها القوانين او التشريعات بصفة عامة ، ولو كانت تشريعات  
فرعية .

يكون الالتزام اتفاقيا ، اذا كان صدره العقد نفسه ، ينشأ  
من اتفاق المتعاقدين بشأنه ، متى كان الاتفاق مشروطا فى حدود  
النظام العام والآداب .

يستلزم القانون أن يكون الالتزام الذى يخل به المستأجر  
جوهريا . وهذا يكشف عن تشدد المشرع بعدد انهاء الاجار الزراعى  
بالفسخ لهذا السبب ، عنه فى القواعد العامة . وفى القواعد الخاصة  
بتحقيق سبب الفسخ " اذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه " .  
( مادة ١٥٧ مدنى ) . ومعنى هذا انه يكفى تحقق الاخلال بالالتزام  
ايا كان ، حتى يكون للمتعاقد طلب الفسخ ، وللقاضى سلطة التقدير .  
اما فى حالة الاخلال بالالتزام الذى يجعل للموخر طلب الفسخ ،  
فيتمتع ان يكون جوهريا . واذا كان المشرع لم يحدد متى يكون  
الالتزام جوهريا ، فان الامر يترك للقاضى ، الذى يتمتع عليه ان يبين  
لماذا انتهى الى ان السبب استند اليه لفسخ العقد ، يكون اخلالا  
جوهريا من الملتزم بالتزامه .



ولا بهم ما اذا كان الالتزام الجوهرى من الالتزام الذى يقضى  
 بها القانون أو العقد - ولا صحة فى الحالات التى يقرر فيها  
 القانون نفسه جزاء على اخلال المستأجر بالالتزام يفرضه القانون ،  
 ان يتعين ان يعمل حكم القانون مباشرة ، ويطبق الجزاء على اخلال  
 المستأجر بالالتزام الذى يفرضه القانون ، وهذا ما جرى بالنسبة للجزاء  
 الذى يفرضه القانون على المستأجر نتيجة تدمير الارض دون ترخيص  
 من وزارة الزراعة ، ان يتعين ، فضلا عن دعاية المستأجر بالعيب  
 والفرقة ، ان يتضمن الحكم النص على انتهاء عقد الايجار ورواد الارض  
 الى المالك ، فقد جاء فى المادة ١٠٦ مكررا من قانون الزراعة (١)  
 انه اذا كان المخالف هو المستأجر دون المالك ، وجب ان يتضمن  
 الحكم والادانة النص على انتهاء عقد الايجار ورواد الارض للمالك .

فاذا لم يفرض القانون جزاء على التزام يقضى به ، او كان  
 الالتزام من الالتزامات التى يتم الاتفاق عليها فى العقد ، فانفسه  
 يتعين ان يكون التزاما جوهريا ، حتى يمكن للحكمة اجابة المؤجر  
 الى طلب الفسخ واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة . (٢)

(١) وهو القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ والمعدل بالقانون رقم ٥٩ لسنة  
 ١٩٧٨ .

(٢) انظر فى المعايير التى يقول بها الفقه لتقدير ما اذا كان الالتزام  
 جوهريا او غير جوهرى : حسام الاهوانى : ص ٣٣٨ ، احمد  
 سلامة : ص ٣٦٤ وما ينحدرها .

والمهم ان يتحقق الاخلال بالتزام جوهرى يفرضه القانونون  
او الاتفاق (١) . ويتحقق الاخلال على اى نحو ، فقد يكون بعدم  
القيام بأمر يفرضه القانون او الاتفاق ، او بالامتناع عما يلتزم به على  
هذا الاساس وذاك . وقد يتحقق الاخلال بالتزام اذا تأخر  
عن الوفاء به فى الوقت المحدد لذلك .

هذا عن الاخلال بالتزام جوهرى يفرضه القانون او العقد  
كجبر أو فسخ العقد وإخلاء المستأجر . ولكن القانون يتطلب السى  
جانب ذلك ان يقوم المؤجر بإنذار المستأجر ، وأن يطلب الفسخ .

---

(١) ومن الحالات التى يوجد فيها اخلال بالتزام يفرضه القانون  
الاخلال بنظام الدورة الزراعية .  
أما الالتزامات التعاقدية الجوهرية ، فانه يرجع فيها السس  
المقد وماورد به من شروط تعتبر جوهرية فى نظر المتعاقدين  
أو على الأقل فى نظر المؤجر ، بحيث نجعل للالتزام أهمية  
خاصة فى نظره ، ولولاها ماتعاقده المؤجر مع المستأجر .  
كما لو اثنى على عدم التغيير فى الطريقة المتبعة فى استغلال  
العمى المؤجرة ، وغالب المستأجر ذلك ، او كما اذا اثنى  
على زراعة الارض بمحصول معين يحتمل على اصلاح التربة ،  
وغالب المستأجر ذلك ، وقام بزراعة محاصيل تضعفها . .

### ضرورة الانذار وطلب الفسخ :

نصت المادة ١/٣٥ من قانون اصلاح الزراعى على هذا بقولها " . . . وفى هذه الحالة يجوز للموَجِر ان يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد انذار المستأجر - فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المَؤجَرة " .

ويستفح من هذا انه يتمين على الموَجِر انذار المستأجر .  
وبالتالى يعتبر الانذار شرطاً لقبول دعوى الفسخ . فلا يعفى منه المؤجر على اى نحو . ولما كان التعالم يحدد شكلاً معيناً للانذار ، كان للموَجِر ان يقدم به ، ولو بخطاب موصى عليه بحيث يبين فيه للمستأجر اخلاعه بالتزام جوهرى .

ومن جهة اخرى فانه لا يكفى اِذار المؤجر للمستأجر ، وانما يتمين للفسخ ان يلجأ المؤجر الى المحكمة المختصة ، وهى المحكمة الجزئية الواقعة فى دائرتها العقارية (١) ، صطلب فسخ عقد الايجار .

---

(١) واختصاص المحكمة الجزئية . هنا ينمقد بمنظر دعوى الفسخ ، ايا كانت قيمة الدعوى . وهذا ما نصت عليه المادة ٣٩ مكرر ( المعدلة بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ) من قانون اصلاح الزراعى ) على نحو صريح . فقد نص على اختصاص هذه المحكمة ايا كانت قيمة الدعوى - " بالمنازعات الناشئة عن العلاقة الاجارية بين مستأجر الارضى الزراعية والمالك " . ويجوز استئناف الاحكام الصادرة من المحكمة الجزئية ، ايا كانت قيمة الدعوى ، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم امام المحكمة الابتدائية المختصة ( مادة ٣٩ مكرر (١) من قانون اصلاح الزراعى .

ويتعين ان ينصب الطلب على الصبح • حتى يكون للمحكمة ان تظهر  
في امر الفسخ •

ولكن اذا كان من المتمعين طلب الفسخ الى المحكمة • فسان  
لها السلطة التقديرية في الاجابة الى هذا الطلب او رفضه •  
تطبيقا للقواعد العامة في الفسخ والتي نصت عليها المادة ٢/١٥٧٥  
بدني • ذلك ان سلب السلطة التقديرية للقاضي في حالة طلب  
الفسخ • لا يكون الا بنص خاص • ولم يرد نص في صدد هذه الحالة •  
خلافا لحالة تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالاجرة المستحقة عليه •  
على نحو ما قدمنا عند الكلام من التزام المستأجر بالوفاء بالاجرة • وعلى  
نحو ما نص عليه المادة ٣٥ من قانون اصلاح الزواحي • حيث نصت  
على انه عند تكرار تأخر المستأجر في الوفاء • يجب الحكم بفسخ عقد  
الاجبار (١) •

#### الالتزام بدفع الاجرة كالتزام جوهري :

ولاشك في ان الالتزام بالوفاء بالاجرة يعد تطبيقا لما تقدم •  
وبعد ذلك فقد اوردت المادة ٣٥ من قانون اصلاح الزواحي  
احكاما خاصة تتعلق بهذا الالتزام • وقد عرضنا لذلك فيما سبق •

---

(١) وهذا مع مراعاة الحالات التي يخالف فيها المستأجر الالتزام  
بمنع تجريف الارض • على ما قدمنا • حيث لا يكون للقاضي سلطة  
تقديرية في الفسخ •

يندرى الانقضاء بهي . ولكن المهم ان نوضح هنا مرة اخرى ان المفسر  
لا يجوز طلب نفع عقد الايجار واخلاء المستأجر بسبب تأخره فسي  
اداء قيمة الاجرة المستحقة الابعده انقضاء شهرين من انتهاء السنة  
الزراعية . وتختلف من الرضا باجرتها كلها او بعضها .

كما اجاز القانون للمستأجر ان يؤدى بالاجرة المتأخرة كلها  
اثناء نظر طلب المؤجر نفع عقد الايجار واخلاء المستأجر . الس  
ما قبل نقل باب المرافعة . بهذا يتم تلافي الحكم بالنسخ .

ولكن الامر يختلف عندما يتكرر تأخر المستأجر عن الرضا بالاجرة  
بعد ذلك . ان يتعمد الحكم بنسخ الايجار واخلاء المستأجر . فضلا  
من الزامه بالاجرة . وكل هذا على النحو السابق تفصيله بمسند  
الاجرة .

### ثانيا : وفاة المستأجر وليس ورثته من يحترف الزراعة :

القاعدة ان عقد الايجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بمسوت  
المستأجر ( م ١/٦٠١ مدنى ) (١) . ومع ذلك فقد اجاز القانون  
للورثة في حالة موت المستأجر . ان يطلبوا انتهاء العقد اذا اثبتوا  
انه بسبب موت مورثهم اصبحت املاء العقد اثقل من ان تتحملها  
مواردهم . او اصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم ( م ٢/٦٠١ مدنى )  
كما نصت القواعد العامة كد لاسفل انه : " اذا لم يعقد الايجار  
الا بسبب حرفة المستأجر او لاخبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات  
جاز لورثته او للمؤجر ان يطلبوا انتهاء العقد " ( م ٦٠٢ مدنى ) .

(١) وانظر ما ورد في خصوص المرافعة بانصت عليه المادة ٦٢٦ مدنى  
بقولها " لا تنقض المرافعة بموت المؤجر . ولكنها تنقض  
جزء المستأجر " .





وقد اوردت المادة ٣٣ مكررا ( ز ) من قانون اصلاح  
الزراعى حكما خاصا فى صدره الايجار الزراعى ، اذ نص على انه :  
" لا ينتهى ايجار الارض الزراعية نقدا او مرارة بموت المؤجر  
ولا بموت المستأجر . وعند وفاة المستأجر ينتقل الايجار الى ورثته  
بشرط ان يكون منهم من تكون حرفته الاساسية الزراعة " كما نصت  
المادة ذاتها الى انه : " ويجوز لورثة المستأجر ان يطلبوا انتهاء  
العقد " .

وتضح من النص ان الايجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت  
المستأجر . وسواء تعلق الامر بايجار النقد او المرارة ، ينتقل  
الايجار الى ورثة المستأجر بشرط ان يكون منهم من يحترف الزراعة  
كحرفة اساسية .

ونفهم من هذا انه عند وفاة المستأجر ينتهى الايجار اذا لم  
يكن بين ورثته من تكون الزراعة حرفته الاساسية . وكذلك ينتهى  
الايجار بوفاة المستأجر اذا لم يكن له ورثة على الاطلاق . ونفسى  
جميع الاحوال ، حتى لو كان للمستأجر ورثة وكان من بينهم من تكون  
حرفته الاساسية هي الزراعة فقد نصت المادة ٣٣ مكررا ( ز ) على  
انه يجوز للورثة ان يطلبوا انتهاء العقد .

واذا كان الايجار لا ينتهى فى حالة ما اذا كان من بين  
الورثة من تكون حرفته الاساسية الزراعة ، فانه يقصد من ذلك  
الوارث بالفعل ، وليس الاقارب ، او الاقارب الى درجة معينة .



ولكن يتعين ان يكون وارثا يستحق نصيبا من تركة المستأجر • ايضا  
كان القدر الذى يثقل الى الوارث • يمكن ان يكون هناك واحد  
نقط من الورثة •

كما يتعين ان يكون هذا الوارث او الورثة من " تكسيون  
حرفته الاساسية الزراعة " • وليس المقصود بذلك ان يكون مخصص  
يعمل فى معيشته على الزراعة بصفة اساسية • ولكن من تكسيون  
حرفته الاساسية هى الزراعة • اى انه يعمل فى الزراعة وقد يحترف  
امورا اخرى ثانوية فى اوقات فراغه مثلا • ذلك ان الشخص قد يعمل  
فى معيشته - بصفة اساسية - على البيع الناتج من ارضه • ولكنه  
لا يعمل بالزراعة • وفى هذه الحالة لاتعد الزراعة حرفته الاساسية •

ومن جهة اخرى • فقد يكون وارث المستأجر من حرفته  
الاساسية غير الزراعة • وفى هذه الحالة ينتهى الاجار بهوامة  
المستأجر • كما لو كان الوارث موظفا يعمل فى اية جهة حكومية  
او غيرها • ويقوم الى جانب ذلك • بصورة استثنائية ثانوية بالزراعة  
وفى هذه الحالة لا يتوافر فى مثل هذا الشخص وصف " من تكسيون  
حرفته الاساسية الزراعة " • وهذا هو حال الكثيرين من الموظفين  
الذين يقيمون بالقرى • ان لاتعد حرفتهم الرئيسية هى الزراعة •  
ولو كانوا يعملون بها فى اوقات فراغهم • وايام عطلاتهم • خسائير  
اوقات العمل الوظيفى •

واذا كان الاجار ينتقل - بعد وفاة المستأجر - الى ورثته •  
فقد اشترط النص " ان يكون منهم من تكون حرفته الاساسية الزراعة " •

بشرط استمراره يجازى قبل الورثة ان يكون منهم من يحترف الزراعة .  
 لكن هل يستفيد جميع الورثة كما قد يفهم من النص الذى يقول "وعند  
 وفاة المستأجر ينتقل الايجار الى ورثته بشرط ان يكون منهم من تكون  
 حرفته" .

لاصحة اذا كان جميع الورثة ممن حرفتهم الاساسية الزراعة .  
 لكن ما الحكم لو كان البعض منهم فقط يحترفون الزراعة ؟

اختلف الراى حول هذا الموضع . فذهب البعض - اخذا  
 بظاهر النص الذى يقول بانتقال الايجار الى ورثته . . الى ان الايجار  
 ينتقل الى جميع الورثة . ولا شك ان ظاهر نص المادة ٢٣ مكررا ( ز )  
 يؤيد الى هذا المعنى . على ما قد نمنا ( ١ ) .

وذهب رأى آخر الى ان الايجار لا ينتقل الا الى من يحترفون  
 الزراعة من الورثة ( ٢ ) .

ومع ذلك فانه ينبغي ان يفسر نص المادة ٢٣ مكرر ( ز ) . على  
 ضوء النصوص الاخرى فى هذا الصدد . وخاصة المادة ٣٢ من قانون  
 اصلاح الزراعى . التى تنص على ان " يكون تأجير الرضى الزراعى  
 لمن يتولى زراعتها بنفسه " . ولهذا يتعين القول بان يكون انتقال  
 الايجار . عند وفاة المستأجر . الى ورثته الذين تكون حرفتهم  
 الاساسية هي الزراعة .

( ١ ) انظر فى هذا : حسام الاهرانى ص ٣٥٦ .

( ٢ ) نعمان خليل : ص ٢٤٧ . محمد لهيب شنب : ص ١٨٢ .

ثالثا : حاجة المؤجر الى ارضه لزراعتها بنفسه :

نصت المادة ٣٥ مكررا على هذه الحالة (١) وقد قصد المشرع من اضافة هذه الحالة من حالات انتهاء الايجار الزراعى ، المواتية بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر ، وانتهى الى حماية المؤجر ، صاحب الملكية الصغيرة متى كانت الزراعة مورد رزقه الرئيس ، فجعل له ان يسترد ارضه المؤجرة لكي يزرعها بنفسه . ولكن هذا لا يتحقق الا اذا توافرت شروط معينة ، حتى يكون للمؤجر ان يطلب انتهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة اليه .

والشروط التى نصت عليها المادة المذكورة هى :

( ١ ) لكي يكون للمالك المؤجر الحق فى انتهاء الايجار ينهض " الاتيئد ملكته او حيازته ، هو وزوجته واولاده القصر عن خمسة اقدنة من الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور " . او عن نصف ما يحوز به المستأجر ( م ٣٥ مكررا / ١ ) .

ومن هذا يتضح انه يتعين الاتيئد ما يملكه المؤجر ، او ما يحوز به ، ويدخل فى ذلك الزوجة والاولاد القصر ، عن خمسة اقدنة ، ولم يقصد المشرع لادن ملكته او حيازة الاراضى الزراعية ، بل ادخل فى الاحبار ملكية او حيازة الاراضى البور مع انها لا تغل عملا . هذا ما يتعلق بالحد الاقصى لما يحوز به المؤجر او ما يملكه .

---

( ١ ) اضيفت المادة المذكورة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

وقد وضع الشئح مميّارا آخر للمفاضلة ، فاجاز له طلب انهاء  
 المقعد اذا كان مائماكة او يحوز ( هو وزوجه وأولاده القصر )  
 لا يتعد عن نصف ما يحوز المستأجر " . فلو فرض ان المستأجر  
 يحوز خمسة أفدنة ، يكون للمالك ان يطلب انهاء الايجار مسج  
 المستأجر منه ، اذا كان يحوز فدانين ونصف او اقل . فاذا كان يحوز  
 اكثر من هذا ، باى قدر ، فلا يكون له طلب اخلاء المستأجر .

( ٢ ) لكن يكون للمالك التوجر الحقى انهاء الايجاره بنهى  
 كذلك " ان تكون مهنته الزراعة ، باختيارها مورد رزقه الرئيسى .  
 فاذا كان للمالك عمل آخر ، بحيث لا تكون الزراعة هى مورد رزقه  
 الرئيسى ، لا يكون له طلب انهاء عند الايجار .

( ٣ ) يتمم ذلك لامكان انهاء الايجار " ان يكون  
 المستأجر حائزا - سواء بالملك او الايجار ، هو وزوجه وأولاده القصر  
 مساحة تزيد على خمسة أفدنة ، بخلاف المساحة المطلوب انهاء  
 عند ايجارهما " .

ومعنى ذلك ان انهاء الايجار لا يجوز طالما كان المستأجر  
 ( هو وزوجه وأولاده القصر ) يحوز - سواء كانت الحيازة بالملك ،  
 او بالايجار - خمسة أفدنة فأقل . فاذا زاد ما يحوزونه على خمسة  
 أفدنة ، بحيث لا يدخل فيها القدر المطلوب انهاء عند ايجاره ، كان  
 للتوجر ان يطلب انهاء الايجار .

( ٤ ) بلز ألا يسترد التوجر مساحة تزيد على خمسة أفدنة  
 ( انظر م ٣٥ مكر ٤ ) فلو فرض ان المساحة التوجرة تزيد على  
 خمسة أفدنة ، لا يكون للتوجر ان يطلب انهاء ايجار مساحة تزيد

على خمسة افدية ، بصرف النظر عما يحوزها المستأجر فيها هذا ذلك  
ملكاً او ايجاراً من شخص آخر .

والواقع ان العجز لا يستلزم انتهاء الايجار لكل المأجورين  
المجرة . ان يؤخذ مما أورده القانون في هذا الصدد انه لا ينبغي  
ان يترتب على قيام العجز باسقاط ما أجره ان تنقض المأجورين  
التي يحوزها المستأجر من خمسة افدية . كما لا يجوز للعجز  
ان يسترد مساحة تزيد على خمسة افدية (١) . فضلاً عن هيسبدا  
يقض القانون بان تراق (المعكفة ١٤٠) يترتب على قضائها جردان  
المستأجر من جملة ما يستأجره من الاراض الزراعية وما في حكمها (٢) .

### كيف يتم انتهاء الايجار في هذه الحالات :

اذا كان للعجز الحق في طلب انتهاء عقد الايجار وانحصر  
المستأجر ، من توافرت الشروط السابقة ، كان له ان يطلب  
المستأجر برفعه في ذلك ، فاذا استلزم المستأجر ، ان يتبين  
فيما بينهما ، اما اذا تابع المستأجر ، فلا ممان من الانهاء  
الغيب

ولكن يمكن للشأجر ان يطلب انتهاء الايجار ويسترد له العين  
المجرة طبقاً للشروط السابقة لتحسين قبل كل عمل ان تكون ابدية

(١) انظر في هذا : احمد سلامة : ص ٣٧٢ وخاصة ص ٣٧٥ .

(٢) المادة ١٤٠ من قانون الميراث الثالثة .

الاسلمية لعقد الايجار قد انقضت ، بحيث يكون بقاء المشتأ جرنسي  
 الممن استنادا الى التحديد القانون للايجار . فلا يجوز للمؤجر  
 ان يطلب الاسترداد خلال المدة المطلق عليها في العقد . واذما  
 تحقق ذلك وتوافرت الشروط المطلوبة كان للمؤجر ان يلجأ إلى  
 المحكمة الجزئية المختصة . فاذا تبين لها صحة وقائع الطلب ،  
 وجب عليها ان تقضى بانتهاء العقد وإخلاء المشتأ جرن من الميسر  
 المؤجرة . في الحدود المقررة (١) . ومن هذا يتضح انه متى  
 توافرت الشروط كان من الممكن ان تقضى المحكمة بانتهاء الايجار .  
 وهذا واضح من المادة ٣٥ مكررا في هذا الصدد .

#### التزامات المؤجر الذي يقضى له بالاسترداد :

يوجب القانون - من جميع الاحوال - على المؤجر السدي  
 يسترد ارضه ، وفقا للحالة التي تعرض لها ، وهي حالة استرداد  
 الارض لزراعتها ، ان يتولى زراعة الارض بنفسه خلال الخمس سنوات  
 الزراعة التالية لتاريخ الاسترداد ( انظر م ٣٥ مكررا / ٤ ) .

وقد هذا الالتزام في جميع الاحوال التي يتم فيها استرداد  
 المؤجر ارضه لزراعتها . وقد هدف المشرع من وراء ذلك الى التأكيد  
 من جدية حاجة المالك الى ارضه . ومن اجل هذا اذ يشهدت  
 ان المؤجر الذي استرد ارضه بعد انتهاء الايجار ، قد اجرهها  
 خلال الخمس سنوات التالية ، كان لكل ذي شأن ان يلجأ إلى

---

( ١ ) واختصاص المحكمة الجزئية بهذا الموضوع نرى عليه انقاسنون  
 في المادة ٣٩ مكررا من قانون اصلاح الزراعي .

المصلحة المختصة ايضاً بايها القضاء بحرماته من حيازة الارض ، فاذن  
 ثبت تأجيرها للزرع . جاز المحكمة ان تقضى بحرماته من حيازة الاويره  
 وان تعهد بها الى الجمعية التعاونية المختصة لتتولى تأجيرها  
 نقدا الى صغار الزراع (١) . ومتى تم تأجير الجمعية للارض ، علس  
 الدحو السابق ، تقوم العلاقة الايجارية مباشرة بين المالك والمستأجر  
 الذي تختاره الجمعية \* ( م ٣٥ مكرراً فقرة اخيرة ) .

ويراعى في هذا الصدد انه ، حتى لو ثبت ان المالك قد  
 اجر الارض خلال الخمس سنوات ، فان الامر - فيما يتعلق بحرماته  
 منها - جوازي للمحكمة . فلها ان تقضى بحرماته منها وتعهد الس  
 الجمعية التعاونية بتأجيرها على ما سبق ، ولها ان ترفض الدعوى  
 المرفوعة اليها بحرمات المالك من حيازتها ، متى ثبت لها ما يبرر  
 تأجيرها لها ، والطرف التي دعه الى ذلك .

بابها : انتهاء الايجار لصدر قرار بتقسيم الارض او بالتزخيم  
بالبناء او اقامة مصنع عليها :

نصت المادة ٣٥ مكر (ب) على هذه الحالة . وقد راعى هذا  
 الشرع شروط التقدم العمراني وانتشار المباني ، فاجاز للمحكمة  
 المختصة انهاء عقد الايجار ، واخلاء المستأجر من الارض الموحجرة  
 وذلك بناء على طلب الموحجر ، وانذار المستأجر ، في الاحوال الواردة  
 به . والا حوال البنى اورد ها القانون في هذا الصدد هي :

( ١ ) وهذه حالة من حالات النيابة القانونية للجمعية عن مالك  
 الارض .

١ - مصدر قرار بتقسيم الارض المؤجرة ، او مصدر ترخيص مصدر إقامة بيان عليهم ، وذلك من السلطات المختصة . ويتعين ففسى هذه الحالة ان يصدر قرار بالتقسيم طبقا لما تنص عليه القوانين ففسى هذا المصدر . وفي هذه الحالة ينهض اتباع احكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ والقوانين المعدلة له .

اما تراخيص إقامة الجاني على الارض المؤجرة ، فانها تصدر كذلك من السلطات المختصة بذلك ، وفقا لما يقضى به القانون كذلك في هذا المصدر .

والمراعى في هذه الحالة ان الترخيص بإقامة بيان على الارض لا يبرئ مصدر قرار بالتقسيم . فاذا ما صدر ترخيص بالبناء ، كما ان هذا كاعيا لطلب انهاء عقد ايجار الاراضى المرخص بالبناء عليهم . ويكون الترخيص في هذه الحالة بغض النظر عن الجنى او الغرض الذى يمد له ، وان كان من المتعين مراعاة ما يقضى به القانون من ضرورة صدور الترخيص من السلطة المختصة . والسلطة المختصة هنا هسبى السلطة المختصة بمنح تراخيص البناء في المحافظات .

٢ - مصدر ترخيص من السلطات المختصة بإقامة مصنع على الارض المؤجرة : وهذه حالة خاصة تختلف عن الحالة السابقة . فلا يلزم هنا ان يكون الارض متعلقا باراضى صدر بشأنها قرار بالتقسيم طبقا للقانون الخاص بذلك ، ولكن يكفى ان يصدر ترخيص بإقامة مصنع على الارض المؤجرة . ويتعين ان يكون الترخيص من السلطات



المختصة بذلك . ومن المعلوم ان صدور مثل تلك التراخيص يخضع لقواعد مختلفة عن تلك التي تتعلق بتراخيص الباني (١) .

(١) انظر ما اوردته الدكتور احمد سلامة من اشارات الى القوانين الخاصة التي يرجع اليها في هذا الصدد : القانون الزراعي المرجع السابق ص ٢٨١ .  
 ويراعى ما تنص عليه المادة ٣٥ مكررا (ب) في صدرها من عدم الاخلال باحكام المادة ١٠٧ مكررا ، و ١٠٧ (أ) من قانون الزراعة ( وهو القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ . وقد عدل هذا القانون بالقانون ٥٩ لسنة ١٩٧٧ ) وذلك بخصوص حظر البناء على الاراضي الزراعية وما في حكمها .  
 وقد حظرت المادة ١٠٧ مكررا ( فقرة اولى ) " اقامة بيوت او منشآت في الاراضي الزراعية " . ويحتبر في حكم الاراضي الزراعية الاراضي البعيدة القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية .  
 ويقتضى من هذا الحظر الاراضي التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة ، او الاراضي التي يقام عليها المشروعات التي تخدم الانتاج الزراعي او الحيواني ، بشرط الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة .  
 ومع ذلك يجوز لمالك الارض في القرى اقامة بسكن خاص لسه او ما يخدم ارضه دون ترخيص ، وذلك في الحدود التي يحددها صدر بها قرار من وزير الزراعة .

هذه هي الحالات التي يجيز فيها القانون إنهاء عقد الايجار  
 وإخلاء المستأجر من الأرض بسبب قرارات التقسيم أو التراخيص بالبناء  
 أو إقامة مصنع . ولكن لكي يتحقق ذلك ، لا يكفي صدور قرار التقسيم  
 أو التراخيص من السلطة المختصة ، ولكن يتمين مراعاة ما يقضى بسببه  
 القانون في هذا الصدد .

### ما يتطلبه القانون لامتكان إنهاء الايجار :

لكي يمكن إنهاء عقد الايجار ، يتمين مراعاة ما يقضى به القانون  
 في هذا الصدد :

١ - ضرورة انذار المأجر للمستأجر ، وهذا شرط لقبول دعوى  
 إنهاء العقد .

٢ - ان يطلب المأجر الانهاء وإخلاء المستأجر من الأرض .  
 ويكون ذلك بطبيعة الحال بعد صدور قرار التقسيم أو التراخيص  
 اللان ، وقد يلجأ المأجر الى المطالبة الودية ، فاذا لم تجدد ،  
 كان من اللازم الالتجاء الى المحكمة الجزئية المختصة .

وجعل القانون للجنة الفصل في المنازعات ( اى للمحكمة  
 الجزئية الآن ) إنهاء العقد ، اى ان الامر جوازى للمحكمة ، كما  
 يتضح من صدور المادة ٣٥ مكررا ( ب ) . واعتقادنا انه لا مجال  
 للاجتهاد امام نص المشرع الذى يقضى بانه " يجوز " . فالجواز  
 لا يعنى الالتزام ، كما ذهب جانبين الفقه بحجة ان الرضى يعطى  
 القرارات والتراخيص الادارية ( ١ ) . ذلك انه رغم صدور التراخيص

( ١ ) انظر في هذا : احمد سلامة : ص ٣٨٥ . محمد لبيب شمس :

قد لا ترى المحكمة ان الانتهاء مناسب ، على الأقل في الظروف التي رفعت فيها . ولهذا تظل السلطة التقديرية للمحكمة ، حسب ظروف الدعوى . وقد ترى ان الطلب سابق لأوانه بالنظر في ظروف المنطقة المراد اقامة البائى عليها او التي صدر قرار التقسيم بالنسبة لها . وهناك الكثير من المناطق التي صدرت بشأنها قرارات تقسيم ، وتظل تستغل استغلالا زراعيا لسنوات عدة .

ومع ذلك اذا رأت المحكمة اجابة الطالب الى طلبه ، فانها تصدر الحكم باخلاء المستأجر من الارض اعتبارا من نهاية السنة الزراعية . وهذا مالم تكن هناك ضرورة للاخلاء قبل انتهاء السنة الزراعية على ما سنرى (١) .

### تعميم المستأجر:

اذا حكم بالاخلاء اعتبارا من نهاية السنة الزراعية ، يصدر الحكم بالزام المأجر بتعميم المستأجر بما يساوي سبعين مثلا للضرورة العقارية المقررة على الارض المؤجرة ، هذا ما اليها ما يكون قد اقامت المستأجر من منشآت لازمة لزراعة الارض المؤجرة (٢) .

(١) وتقدير الضرورة يترك للقاضي .

(٢) المادة ٣٥ مكررا (ب) ٧/ :

ولم يوضح القانون كيفية تقدير المنشآت . ومن اجل هذا فانسه ينبغي تطبيق ما تنص به القواعد العامة في هذا الصدد طبقا لما نصت عليه المادة ٩٢ مدني بسدد انتهاء عقد الايجار في حالة ما اذا كانت هناك مبان او غراس او غيرها من التحسينات .

فإذا تم الاخلاء - في حالة الضرورة - قبل انتهاء السنة الزراعية ، يلزم المجير ، بالإضافة الى التعويض السابق ، بقيمة الزراعة القائمة في الارض عند الحكم بالاخلاء . ويتضمن في هذه الحالة على المحكمة تحديد تاريخ الاخلاء مع اثبات حالة المزروعات القائمة بالارض .  
يجمعه تحديد قيمة التعويض المستحق للمستأجر قبل تنفيذ الحكم بالاخلاء .

#### التزامات المجير الذي يحكم له بالاخلاء :

إذا حكم بانتهاء العقد واخلاء المستأجر ، يتفقون ان يستنداً المجير في تنفيذ الغرض الذي من اجله اخليت الارض للمجرة . فإذا لم يبدأ خلال سنة من تاريخ الاخلاء ، كان للمستأجر الحق في نفس المدة الى الارض المجرة بذات شروط عقد الايجار . فإذا لم يقبل المجير تنفيذ هذه المدة ، كان للمستأجر الاتجاه الى المحكمة الجزئية المختصة لتكملة من المدة اليها .

وعودة المستأجر الى الارض لا تعني قيام حيا المجير في استرداد قيمة التعويض الذي دفعه للمستأجر بسبب الاخلاء . فالأصل ان قيمة لا يجوز للمجير استرداد هذا التعويض ، ما لم يكن عدم البدء في التنفيذ راجعاً الى اسباب خارجة عن ارادته . فإذا كان عدم اكمال البدء في تنفيذ الغرض الذي حصل الاسترداد من اجله راجعاً الى سبب لا بد للمجير فيه ، كان له الحق في استرداد ما دفعه

من تمويه للمستأجر • إذا عاد هذا الأخير (١) •

خاصا : حالة الغاء عقود ايجار الاراضى المستولى عليها والنسب  
تتول ملكيتها الدولة او تشتريها الهيئة • • بواسطة الهيئة العامة  
للاصلاح الزراعى :

هذه حالة نصت عليها المادة ٣٥ مكررا ( أ ) من قانون  
 الاصلاح الزراعى • يجوز فيها الغاء طائفة من عقود ايجار النسب  
 تتولى الهيئة ابرامها مع الفلاحين •

ويدخل فى هذه العقود : عقود ايجار الاراضى المستولى  
 عليها تنفيذ لقانون الاصلاح الزراعى • وعقود ايجار الاراضى التى  
 تتول ملكيتها الى الدولة وتسلم الى الهيئة بناء على قانون • وكذلك  
 الاراضى التى تشتريها الهيئة • والنسبة لهذه الانواع المختلفة  
 من العقود جمل القانون لمجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح  
 الزراعى الغاءها •

كما يجوز لمجلس ادارة كل من الهيئات والمؤسسات العامة  
 التابعة لوزارة الاصلاح الزراعى واستصلاح الاراضى الغاء عقود  
 ايجار الاراضى التى تولى الدولة اسناد ادارتها واستغلالها او التصرف  
 فيها •

( ١ ) ومن فحول الاسباب التى لا ترجع الى ارادة المؤجر الغاء القسار  
 الخاص بالتقسيم • او الترخيص الصادر من جهة الادارة باقامة  
 المبنى او الصنع • دون ان يعمى هذا الى خطأ المؤجر •

مبها اليها . وذلك كله اذا استلزم الالغاء اجراءات استصلاح  
تلك الاراضي او توزيعها او التصرف فيها طبقا للقانون . او اذا  
انتهى بمالك تلك المخصص العقار لغرض ذي نفع عام . او اذا اخل  
المتأجير بالتزام جوهري يخضع به القانون أو العقد .

في حالة الغاء العقد بسبب اخلال المتأجير بالتزامات  
التي يلقاها . يجب ان يسمي قرار مجلس الادارة بالالغاء . ويعطى  
القرار بالطريق الإداري بأسباب الالغاء . ويجوز له ابداء وجهة  
نظره ودفعه الى مجلس الادارة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الاخطار .

يقر مجلس الادارة بالغاء الاجار في الحالات المشار اليها  
تحتاً سبق . قرار نهائي . وغير قابل لأي طعن . بعد التصديق  
عليه من قِبل المصالح الزراعي واستصلاح الاراضي . وينفذ بالطريق  
الإداري (م ٢٠ مكرراً (١) .

عذا ويراعى ان قرار الالغاء يعتبر قراراً إدارياً . ولهذا يجوز  
الطعن فيه امام القضاء الإداري .

المادة الثانية - الاجار يتلزم تسليم المزرعة الذي اجار بسبب تجميد

المزرعة لحالة مالك الارض الزراعية الذي يجر ارضه بسبب  
تجميد او استدعائه للخدمة في الخطات المسلحة (١) . وانما كسبان  
تطبق القواعد التي اوردتها قانون الاسلام الزراعي لاجاز لتسليم

(١) وقد سبق ان اشرفنا الى حالة جواز تأجير المسأجر من الباطن  
في حالة تجميد او استدعائه للخدمة في القوات المسلحة .

هذا الشخص - اذا انتهى التجديد او الاستغناء - ان يضمن عقد  
 ايجار ارضه الا لسبب من الاسباب الواردة في القانون على ما سبقه  
 فقد جاء القانون ١٥ لسنة ١٩٧١ بأجازة لهذا الموجد ان  
 يطلب انتهاء عقد الايجار الصادر منه بسبب تجديده او استغناؤه  
 بحيث يضمن ان يثبت ان التأجير قد تم لهذا السبب وحده ، بحيث  
 تثبت رابطة السببية بين التأجير والتجديد او الاستغناء .

وكما هو الشأن في حالة التأجير من الباطن ، يكون الحكم  
 بالانتهاء في هذه الحالة في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها  
 التصريح من الخدمة .

### الفصل الثالث

#### الآثار التي تترتب بمناسبة انتهاء ايجار الاراضي الزراعية

##### تمهيد :

عند انتهاء عقد ايجار الاراضي الزراعية ، فانه يضمن على  
 المستأجر اخلاء الارض ، حتى يمكن لمن يخلفه ان يمارس حقوقه  
 عليها . ومع ذلك فقد لا يكون المستأجر قد استوفى حقه بنضج المحصول  
 يكون في حاجة الى البقاء لفترة معينة حتى يتم النضج ، كما ان من  
 يخلف المستأجر يحق له الدخول لتهيئة الارض ، ونعني بذلك فيما يلي :

##### أولا : حق المستأجر في البقاء بعد انتهاء الاجارة :

اذا انتهى عقد الايجار ، فان على المستأجر ان يرد الارض الى  
 الموجد ، ولكن اذا كان الزرع لم ينضج ، او اذا كان حصاده لم يتم

مقدن القاسون ع. د. : " يجوز للمستأجر اذا لم تنضج غلّة  
الارض عند انتهاء الايجار بسبب لا يد له فيه ، ان يرقى بالعيسن  
المؤجرة حتى تنضج الغلة ، غير ان يؤدي الاجرة المناسبة " .  
( م ٦١٧ مدني ) .

وهذا النص يقتضى بامتناد عقد الايجار للفترة اللازمة لنضج  
المحصول ويكون ذلك مقابل اداء الاجرة المناسبة ، ويكون لهذا  
المقابل كل ضمانات الاجرة .

وانما يتمين لاعمال الحكم السابق ان يكون تأخر النضج  
سبب لا يد للمستأجر فيه ، مثل العوامل الطبيعية التي تؤدي الى  
تأخر نضج المحاصيل ، او بسبب عوامل اخرى تؤدي الى تأخير  
زراعة المحصول ، ولا يعزى الى المستأجر . . . اما اذا كان بسبب  
التأخير يعزى الى المستأجر ، فانه يكون مسئولا ، وفي هذه الحالة  
لا يتغير الزام باداء الاجرة المناسبة ، بل يلتزم علاوة على ذلك  
بالتموضع المناسب .

وصفة عامة لا يخرج الامر عما تقتضيه القواعد العامة فسي  
صدد عقد الايجار .

ثانيا : التزام المستأجر بالسماح لخلقه بتهيئة الارض وذرها :

قد يحصل التداخل بين نهاية وجود المستأجر السابق ،  
وضرورة بدء دخول المستأجر الى المين لا مكان تهيئة الارض ، وفي  
هذا الصدد جاءت البادة ٦١٨ مدني تنظم العلاقة بين كل من  
المستأجر السابق والمستأجر التالي ، فنصت على ما يأتي :



" لا يجوز للمستأجر ان يأتي عملا يكون من شأنه ان ينقسم  
او يؤخر انتفاع مع خلفه " . وجب عليه بوجه خاص قبول أخلاء الأرض ان  
يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وذرها اذا لم يصب ضرر من ذلك " .  
ومن هذا يتضح انه يتمين على المستأجر الا يأتي مسن  
الاعمال ما يكون من شأنه نقص أو تأخير انتفاع خلفه ، سواء كان هذا  
الخلف هو المالك نفسه ، ام مستأجر آخر . فلا يكون له شسلا  
ان يتحاطا إلى جنى المحصول او نقله من الأرض ما يعوق دخول  
الخلف إلى الأرض .

كما يتمين على المستأجر كذلك ان يمكن الخلف من تهيئة  
الأرض عن طريق حرثها وتسميتها مثلا ، تهيئتها لذرها وزراعتها .  
فيكون عليه ان يسمح للخلف بذلك ، حتى ولو كانت مدة الايجسار  
الخاصة به ما زالت قائمة .

ولكن كل هذا مشروط بعدم الحاق الضرر بالمستأجر من جراء  
ذلك . ومن المعلوم ان در الضرر مقدم على جلب المنفعة . فاذا كان  
الخلف يسعى إلى تحقيق منفعة خاصة من جراء دخول الأرض لتهيئتها  
وذرها ، فان هذا لا ينعى ان يكون على صاحبها يتعرض لـ  
المستأجر السابق من اضرار .



## الفصل الثاني

### المزراعة

( تمهيد )

التنظيم القانوني للمزراعة - تقسيم الدراسة : قد منا ان استغلال الارض الزراعية قد يتخذ احد سبيلين ، فقد يكون عن طريق تأجيرها الى من يتولى زراعتها لحسابه ، لقاء اجرة محددة تدفع للمالك ، وقد تكون الاجرة هنا او نقدا ، وقد يكون عن طريق الزراعة حيث تعطى الارض لمن يمزرها في مقابل جزء أو نسبة من المحصول .

وقد عرض القانون المدني للمزراعة بالتنظيم في المواد ٦١٩ ، وما بعدها حتى المادة ٦٢٢ ، وذلك تمشيا في هذا الصدد مع احكام الشريعة الاسلامية التي اوردت تنظيم القواعد الخاصة بالمزراعة . فقد اورد " محمد الحبران الى معرفة أحوال الانسان " كتابا خاصا بالمزراعة والمساقاة . خصص الفصل الاول منه للمزراعة وذلك في المواد ٢١٢ الى ٢٢٠ . وقد وردت احكام المزراعة مفصلة في تلك المواد . كما ورد مثل هذا التنظيم في مجلة الاحكام العدلية بالمادة ١٤٣١ وما بعدها حتى ١٤٤٠ . وقد حددت القواعد التي وردت في المواد السابقة المقصود بالمزراعة واركائها وشروطها وانقضاءها . . .

ولما صدر قانون اصلاح الزراع اهتم بتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في الاراضي الزراعية ، سواء تعلق الامر بايجار عادي ، ام كان بينهما عقد مزراعة . وبما لا شك فيه ان قواعد قانون اصلاح الزراع ، والتي ادخل عليها الكثير من التعديلات اللاحقة على صدور القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، تاتي في المقام الاول في التطبيق ، باجبارها قواعد آمرة ، لا يجوز الاتفاق على ما يخالف احكامها ، كما لا يجوز احسان قاعدة عرقية تخالفها . وبهذا لم يعد هناك مجال لتطبيق ماورد في القانون المدني من

قواعد خاصة بالمزارعة، إلا في حالة عدم وجود نص في قانون الإصلاح الزراعي، وهو قانون خاص، ولما كانت قواعد القانون المدني قواعد مكملة أو مفسرة في هذا الصدد، فإنها، في المجال الذي تغطي فيه، تنطبق، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف حكمها.

هذا عن تنظيم تطبيق القواعد التي أوردتها قانون الإصلاح الزراعي بشأن المزارعة وقواعد المزارعة الواردة في القانون المدني. وعلى هذا فإن المزارعة تخضع للنصوص الخاصة بها، سواء كانت تلك النصوص الواردة في قانون الإصلاح الزراعي، أم في القانون المدني، مع مراعاة أن القواعد الواردة بقانون الإصلاح الزراعي قواعد أمرة لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، وذلك بخلاف القواعد الواردة في القانون المدني، إذ هي قواعد مكملة، وبالتالي لا يحسم بها إلا عندما يوجد اتفاق يقضي بخلافها.

وبما هي أنه في حالة عدم وجود نص في قانون الإصلاح الزراعي، أو في القواعد الخاصة بالمزارعة في القانون المدني، فإن قواعد الإيجار بوجه عام تكون هي الواجبة التطبيق. فقد نصت المادة ٦٢٠ مدني، والواردة ضمن نصوص المزارعة، على أن: (( تسري أحكام الإيجار على المزارعة، مع مراعاة الأحكام الآتية، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها )).

والذي يؤخذ من هذا النص، وقد كان من المفروض أن ينطبق في الأوضاع العادية قبل قانون الإصلاح الزراعي وتعدلاته، أن تطبق على المزارعة القواعد الواردة في القانون المدني بالمواد ٦١٩ وما بعدها، وذلك في حالة عدم وجود اتفاق أو عرف يخالفها. فإذا وجد اتفاق أو عرف من أول، والا طبقت النصوص الواردة بالمادة ٦١٩ مدني وما بعدها. فإذا لم يوجد سرت أحكام الإيجار على المزارعة.

ولما صدر قانون الإصلاح الزراعي تغيير الوضع، حيث تقدمت قواعده، ولا تسري الأحكام السابقة إلا عند عدم النص في قانون الإصلاح الزراعي.

وقد رتبته مذكورة المشروع التمهيدى للقانون المدنى تطبيقى  
الاحكام التى تنظم المزارعة ، وذلك بصيغة الحاشى فى صدور قانون  
الاصلاح الزراعى ، وذلك بصدد المادة ٦٢٠ مدنى ، وجعلتها  
على النحو التالى حيث ينطبق : ( ١ ) الاتفاق أو العرف ( ب )  
فان لم يوجد اتفاق أو عرف ، فتسرى الاحكام التى أورد هـ  
المشروع - وهى الاحكام التى سياتى ذكرها . ( ج ) فان لم توجد ،  
فتسرى أحكام ايجار الاراضى الزراعية ، ثم أحكام عقد الايجار  
بوجه عام . فان لم توجد ، فتسرى احكام الشريعة الاسلاميه  
( الاعمال التحضيرية : ج ٤ ص ٦٢٨ )

- هذا ولما كانت المزارعة عقدا يقصد به تكوين المزارع -  
الانتفاع بأرض زراعية ، أو مخروسة بأشجار ، وكانت أحكامها تقترب  
مما ورد بالنسبة لعقد ايجار الاراضى الزراعية ، فاننا نعرض  
لدراستها متبعين الخطة التى أتبعتم قبل بصدد عقد الايجار ،  
مع الاحالة الى ما سبقت دراسته فى مجال عقد الايجار ، عند  
لا توجد أحكام خاصة بالمزارعة . ويقتضى ذلك أن نعرض لانعقاد  
المزارعة . ولانتهائها ، ثم نعرض لاقارها ، ثم لانقضائها . ونعرض  
لما سبق بعد أن نعرض فى مبحث أول للتعريف بعقد المزارعة  
مع بيان خصائصه . لكن يتبنى التمييز بينه وبين بعض العقود  
الآخرى .

### المبحث الاول

#### التعريف بعقد المزارعة والفرقة بينه وبين

#### بعض العقود الأخرى

أولا : التعريف بالمزارعة : لم يورد التقنين المدنى تعريفا  
مباشرا للمزارعة ، وان كانت المادة ٦١٩ منه تورد ما يكشف عن  
جوهر هذا العقد . فقد جاء النص المذكور كما يلى :

(( يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المومجر جزءاً معيناً من المحصول )) .  
ومن هذا النص يتضح أن المزارعة كالإيجار ، وبالتالي فهي عقد يقصد به تكوين المستأجر أو المزارع في الحالة التي نحن بصددها من الانتفاع بأرض زراعية أو بأرض مغروسة بالأشجار ، في مقابل حصول المومجر على نسبة معينة من المحصول . ولا يخرج هذا عن التعريف الذي أورده الفقه الإسلامي للمزارعة ، فهي - كما جاء في المادة ٧/٢ من مرشد الحيران (( معاقدة طس الزرع بين صاحب الأرض وبين المزارع ، فيقسم الحاصل بينهما )) بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد )) .

ولعل أوضح ما يميز بين المزارعة والإيجار هو أن المقابل الذي يتفق على أن يقوم المزارع بأدائه يكون نسبة معينة من المحصول . أما في الإيجار العادي فإن المومجر يتقاضى اجرة قد تكون نقدية وقد تكون عينية . وفي هذه الحالة الأخيرة تتحدد الاجرة المبنية بمقدار معين محدد ، وقد يكون هذا التحديد بقدر معين بطريق مباشر ، مثل ثلاثة قناطير من القطن مما تنتجه الأرض أو بمقدار ثلث ما تنتجه الأرض على ألا يزيد عن ثلاثة قناطير أو ألا يقل عن هذا العدد . في كل هذه الصور تتحدد الاجرة بمقدار معين ثابت أما على نحو مباشر ، أو على ألا يتجاوز أو يقل عن قدر معين . وهذا لا يكون في المزارعة . إذ العبرة فيها بالنسبة المتفق عليها ، كالنصف ، أو الثلث مثلاً ، مما تنتجه الأرض . وهو ما يختلف بحسب مقدار ما تنتجه الأرض من المحصول . إذ قد يصل النصف في محصول إلى خمسة أو ستة قناطير فيس زرع ، وفي زهرة أخرى يقل عن ذلك . وهذا ما عنته عبارة المادة ٧١٢ من مرشد الحيران ، فيقسم الحاصل " بالحصص " التي يتفقان عليها . وهذا التعبير أفضل من عبارة نص المادة ٦١٦ من مدني التي قد تنصرف إلى حصول المومجر على جزء معين ثابت ، وهو ما يختلط بالإيجار .

ففي المزارعة يتحدد المقابل بنسبة معينة من المحصول . كما أنها ترد على أرض زراعية أو أرض مغروسة بالأشجار . فالتعاقد يكون على الزرع بين صاحب الأرض وبين المزارع . كما قد يكون على الشجر أو الكروم ( وهذه الحالة الأخيرة تسمى المساقاة في الفقه الاسلامي - مادة ٧٢١ وما بعدها من مرشد الحيران ) . ويكون ذلك مقابل نسبة معلومة بين الطرفين . وكون البدل أو المقابل في المزارعة نسبة من المحصول يدخل في الاعتبار عند التعاقد شخصية المزارع . ولهذا كانت المزارعة من العقود ذات الاعتبار الشخصي ، إذ لا يقبل المومجر أن يعطي أرضه لمزارعة إلا لفخص يثق في أنه سيحصل على المحصول . وبالتالي تزيد نسبة ما يحصل عليه المومجر .

ومن هذا يتبين أن أهم ما يميز عقد المزارعة أن الأجرة فيه تتشع في نسبة من المحصول . كما أن التعاقد يتم على أرض زراعية أو على أرض مغروسة بالأشجار ( المساقاة في الفقه الاسلامي ) . وأن شخص المزارع محل اعتبار في العقد . وعلى ضوء هذه السمات يفرق بين عقد المزارعة وبين الإيجار . ثم بينه وبين عقد العمل . وبينه وبين عقد الحركة .

#### - ثانياً : التمييز بين عقد المزارعة وبعض العقود الأخرى :

١. - عقد المزارعة وعقد الإيجار : قد منا أن عقد المزارعة يعتبر عقداً ترد على أرض زراعية . وأن المقابل فيه يتشع في نسبة معينة من المحصول . وفي هذا يختلف عقد المزارعة عن الإيجار العادي حيث تكون الأجرة في هذه الحالة الأخيرة " نقوداً " كما يجوز أن تكون أي مقدمة أخرى " ( م ٥٦١ مدني ) . فالأجرة النقدية لا وجود لها في المزارعة . كما أنه في حالة التقدمة الأخرى فليس الإيجار العادي نجد أن الفهرام يحدد أن تكون هذه التقدمة جزءاً من المحصول . وفي الحال التي تكون فيها الأجرة جزءاً من المحصول . تعتبر التقدمة التي يقوم بها المستأجر إيجاراً إذا كانت قدراً يحدد من المحصول . على ما بينا . فمخسة أراد بـ مسن

القمح أو الذرة مثل عن الفنان الواحد ، أو بما لا يجاوز مثل هذا القدر أو لا يقل عنه في حالة تحديد الأجرة بنسبة النصف أو الثلث مثلا . وهذا بخلاف المقاييس في المزارعة ، حيث يتعين أن تكون نسبة من المحصول دون تحديد لحد أدنى أو أقصى ، وإنما تختلف النسبة بحسب مقدار المحصول في جملته . وهذا ما اهتم به الفقه الاسلامي لتمييز عقد المزارعة ( مادة ٧١٦ مرشد الحيران و ١٤٣٢ مجلة )

هذا هو اهم ما يميز الاجار العادى ، ايا كان موضوعه ، عن المزارعة . وبالإضافة الى ما تقدم ، قد يكون الاجار العادى واردا على عقارات زراعية أو غيرها ، وقد ~~يكون على منقولات~~ . أما فسخ المزارعة ، فإنه لا يكون الا على ارض زراعية أو أرض مخصصة بالاشجار ( المساقاة في الفقه الاسلامي ) .

كما انه في حالة الاجار العادى لا يشترط المالك في نفسه استغلال المزارعة ، وذلك بخلاف المزارعة حيث يساهم في تلك النفقات ، كما يساهم في ادارة الاستغلال الزراعى .

وتشترط صعوبة في الحالة التى يتفق فيها على أن يكون المقاييس مبلغا من النقود ، مضافا اليه نسبة من المحصول ، أو قدرا معيناً من المحصول مضافا اليه نسبة معينة من المحصول ( مثل أرز بين من القمح وبيع المحصول مثلا ) . فالمقاييس في مثل هذه الغرض ليس نسبة من المحصول ، ولكن يضاف اليه اما مبلغ من النقود أو قدر معين من المحصول .

وقد اختلف الرأى حول وصف العقد في مثل تلك الحالات ، فقوى اننا يصدد عقد مختلط ، وذهب رأى آخر الى التخليص ببحث لو كانت النسبة المتغيرة المتفق على أخذها من المحصول هي العنصر الغالب ، فإننا نكون يصدد مزارعة ، والا كنا يصدد عقد اجار . وذهب رأى ثالث الى أنه في مثل هذه الصور ، ينتفى عن العقد وصف المزارعة .

ونحن نرى أنه يجب أن يعتمد بما هو أهم من العنصرين اذا ما قورن بالآخر ، أي أننا ينبغي أن نغلب أحدهما على الآخر .



فإذا كان الغالب هو النسبة المتغيرة من المحصول كان العقد مزارعة ،  
والا كان العقد ايجارا . وهذا قياسا على ما يحدث عند وصف أو  
تكييف مثل هذا النوع من العقود المختلطة . وفي مثل هذه الفروض  
نحن أمام عقدين : ايجار عادي ومزارعة . فإذا كان الغالب هو  
القدر المحدد نقدا أو عينا ، كان العقد ايجارا . وإذا كان  
الغالب هو النسبة من المحصول ، كان العقد مزارعة .

### - الجمع بين الايجار والمزارعة وتحويل الايجار الى مزارعة :

وبعد التمييز بين الايجار والمزارعة بثور الكلام حول مدى جسواز  
الجمع بينهما وتحويل الايجار الى مزارعة .  
كانت المادة ٢٣ مكرر ( د ) من قانون اصلاح الزراع ( مضافة  
بالقانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٦ ) تحرم الجمع بين النظامين . فقد  
جاء نص المادة كما يلي : ( لا يجوز خلال مدة العقد الواحد  
الجمع بين نظام الايجار بالنقد ونظام الايجار بطريق المزارعة ) .  
ولهذا فان الاتفاق على ان يكون العقد ايجارا بالنسبة لبعض  
محصولات ومزارعة بالنسبة للبعض الآخر ، كان يقع باطلا لمخالفته  
لنص السابق وهو نص آمر . وكذلك الشأن في الحالة التي يتم  
فيها الاتفاق على ان يكون للموَجِر المحصول على البدل نقدا أو  
نسبة من المحصول . في مثل هذه الصور يبطئ الاتفاق ويحدد  
العقد ايجارا لا مزارعة اصلا لنص المادة ١٤٣ مدني المتعلقة  
بانتقاص التصرف ( في هذا المعنى : جمال الدين زكي :  
ص ٢٠٢ ) .

وبلاضافة الى ما تقدم كانت المادة المذكورة تنص في فقرتها  
الثانية على انه : ( لا يجوز تعديل الايجار بالنقد الى ايجار  
بطريق المزارعة ، ولو كان ذلك بناء على موافقة المستأجر ) .  
ومن الواضح في هذا النص ان تحويل الايجار الى مزارعة لم يكن  
حائزا ، حتى ولو برضى المستأجر .

وقد أُلغى النص السابق بشرطيه ، وحرر محله نرجد يد بالقانون  
٦٧ لسنة ١٩٧٥ ( الجريدة الرسمية عدد ٣١ تاريخ ٢١/٧/٧٥ )  
جاء كما يلي :

(( يجوز الاتفاق بين المورج والمستأجر على تحويل الإيجار بالنقد  
إلى إيجار بطريق المزارعة )) . ويتضح من التعميد الأخير أنه أُلغى  
الفقرة الأولى من النص السابق ، وهذا يعني أنه أصبح من الجائز  
الجمع بين نظام الإيجاز بالنقد ونظام الإيجار بطريق المزارعة .  
ومن جهة ثانية فإن النص الأخير قد عدل الفقرة الثانية من النص  
السابق ، وبالتالي أصبح من الجائز الاتفاق على تحويل الإيجاز  
بالنقد إلى إيجار بطريق المزارعة .

٢ - عقد المزارعة وعقد الشركة : على ضوء الخصائص التي يمتاز بها  
بالنسبة لعقد المزارعة ، فإنه ينبغي أن نفرق بينه وبين عقد الشركة .  
وقد عرف القانون المدني الشرقي بأنها " عقد بمقتضاه يلتزم شخصان  
أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي يتقدم حصه من مال أو  
من عمل ، لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة " .  
وتنص المادة ٥٠٦ مدني بأن " تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا  
أجباريا " .

وبالنظر إلى كل من المزارعة والشركة يمكن أن تبرز أوجه التقارب  
بين العقدين . فالمزارعة كالشركة جوهرها مشروع مالي يساهم فيه  
المورج بالأرض ، أو بالأرض وما عليها من أشجار ، والمزارع بعمله . . .  
وكذلك يهدف كل منهما إلى اقتسام ما ينشأ من ربح أو خسارة عن  
طريق الحصول على نسب من المحصول . فضلا عن ذلك فإن  
للاعتبار الشخصي في المزارعة والشركة دورا واضحا . . .

ولعل هذا التقارب هو ما حدا بالفقه الإسلامي إلى تعريف المزارعة  
بأنها شركة أو على وجه التخصيد أنها (( نوع شركة على كون الأرض  
من طرف والعمل من طرف آخر ، يعني أن الأرض تـمـزـع  
والحاصلات تقسم بينهما )) ( المادة ١٤٣١ من مجلة الأحكام  
المعدية ) .

ومن هذا النذر يتضح انه على الرغم من ابراز الشريعة الاسلامية للتقارب بين العقد بين الا انهما لم تنص بهما الى حد التماثل ، بل جاء النص انها (( نوع شركة )) . أى انه رغم التقارب ، فان المزارعة ليست شركة ، ولكنها صورة منها يسهم فيها مالك الأرض بأرضه والمزارع بعمله . . . ولعل هذا هو ما كان واضحا أمام المشرع المصري عند تقنين قواعد المزارعة ، فاستلهم أحكام الشركة ( الاعضاء التحضيرية ج ٤ ص ٦٢٦ ) .

ورغم هذا التقارب ، فان هناك فارقا واضحا بين العقد بين . ففي المزارعة اذا كان القصد ينصرف الى حصول الموَجِر على نسبة من المحصول ، الا أن هذا لا يصل الى حد اقتسام صافي الأرباح والخسائر كما فى الشركة . وهذا فضلا عن أنه فى حالة الشركة ينشأ شخص اعتبارى ، غير الشركاء بحيث يلتزم الشركاء قبله ، والأمر على خلاف ذلك فى المزارعة حيث لا ينشأ شخص اعتبارى ، وحيث يلتزم المزارع والموَجِر قبل بعضهما . ولا تكون المزارعة الا فى الأرض الزراعية أو المغروسة بالأشجار أو الكروم . وفى خارج هذا الاطار لا تكون بصدد مزارعة . فهى صورة من صور الاستغلال الزراعى ، وبالتالي تخضع فى الأصل لأحكام الإيجار .

### ٣- عقد المزارعة وعقد العمل : عرفت المادة ٦٧٤ مدنى عقد

العمل بأنه عقد (( يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل فى خدمة المتعاقد الآخر ، وتحت اِدارته أو اشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر )) .

ولعل أهم ما يميز عقد العمل هو أن أحد المتعاقدين ( وهو العامل ) يعمل فى خدمة صاحب العمل ، وتحت اِدارته أو اشرافه مقابل أجر . فهناك عنصر التبعية . وهذه الصورة لا تتحقق فى حالة عقد المزارعة .

ومع ذلك فان الأمر قد يدق فى بعض الظروف ، فى حالة العامل

الزراعي بحيث لا يكون الأجر نقداً أو نقداً فقط ، بل قد يكون الأجر جزءاً من المحصول أو نقداً مع جزء من المحصول .  
ولكن ما يجري عليه العمل في مثل هذه الحالة هو انه اذا كان أجر العامل جزءاً من المحصول فانه يتحدد بقدر معين ، كأردب من القمح أو أردبس من الذرة مثلاً . وفي حالة ما اذا كان الأجر نقداً وعينا في آن واحد ، فان المقابل المعنى يتحدد كذلك ، بأردب من الحبوب أو بأكثر من ذلك . وفي كل تلك الحالات لا يتحدد المقابل أو البدل بنسبة معينة ، كالنصف أو الثلث ، كما هو الحال في حالة المزارعة . فاذا كان المقابل يتحدد في المزارعة بنسبة معينة ، فانه يتحدد في عقد العمل بعدد معين من الكيلات أو الموزونات .

ولعل أهم ما يميز بين المتعدين كذلك هو توافر عنصر التبعية في حالة عقد العمل ، حيث يقوم العامل بالعمل تحت اشراف رب العمل . وليس من اللازم أن يكون رب العمل مالكا ، ولكن يصح أن يكون مستأجرا للأرض التي يعمل فيها العامل لديه . فالمهم هو دخول العامل في خدمة رب العمل مالكا كان هذا الأخير أم مستأجرا .

ولا تتحقق هذه التبعية - على النحو المعلوم في دراسة عقد العمل - في حالة عقد المزارعة ، حيث تحتل الأرض للمزارع ، على أن يأخذ المزارع نسبة معينة من المحصول .

ويوجد بين المزارعة والعمل فارق آخر يتمثل في ادارة الاستغلال الزراعي ومسئوليته . والواقع أن رب العمل في حالة عقد العمل هو الذي يستأجر بالادارة ، وتقع عليه مسؤولية الاستغلال الزراعي ، دون العامل ، ورب العمل هو الذي يمتلك المحاصيل التي تنتجها الأرض ، دون العامل . وهذا لا يكون في حالة المزارعة ، حيث يكون للمزارع الحصول على الانتفاع بالأرض مقابل نسبة من المحصول تكون للمالك ، وتكون له ادارة الاستغلال .

ولا يغير من هذا ما قد يقع من تدخل المومجر مع المزارع في إدارة الاستغلال خاصة فيما يتعلق بتحديد طرق الزراعة وتعيين نوع البذور والأسمدة وطرق مقاومة الآفات الزراعية... فان مثل هذا التدخل من جانب المالك لا يكون الا باتفاق الطرفين ( المومجر والمزارع ) في عقد المزارعة مع مراعاة ان الوضع بالنسبة لعقد المزارعة يقوم على أساس أن للطرفين مصلحة مشتركة حيث يحصل المومجر على نسبة ويحصل المزارع على الباقي مما تغلته الأرض فلا بد من توافر التعاون بينهما في سبيل تحقيق مصلحة كليهما معا .

ولهذا فانه ليس للمومجر أن يتولى توجيه الاستغلال والرقابة . وقد كانت المادة ٨٣٣ من المشروع التصهيدى للقانون المدنى تنص بأن : (( المومجر هو الذى يتولى التوجيه فى استغلال الأرض وله الرقابة فى أعمال الزراعة ويكون ذلك فى حدود الاتفاقى فان لم يوجد فى حدود العرف )) وذلك على أساس أن المومجر شريك وبهجه نجاح المشروع ( الاعنان التحضيرية : ج ٤ ص ٦٣١ ) . ولكن هذا النص قد حذف فى لجنة المراجعة دون بيان الأسباب .

ومع ذلك فانه حتى لو بقى النص الذى كان واردا فى المشروع والذى كان يجعل للمومجر تولى التوجيه فى استغلال الأرض والرقابة على أعمال الزراعة ما كان الأمر سيحل — مع مثل هذا النص — الى حد جعل المومجر فى مركز رب العمل حيث لن يصل الوضع الى قيام علاقة تبعية على نحو ما هو معلوم فى عقود العمل .

## البحث الثاني

### انقضاء المزارعة

**تمديد :** يتم عقد المزارعة بين الموَجَّر والمزارع . ويلزم أن يتم التراضي على الأرض التي يرد عليها التعاقد والمقابل الذي يلتزم المزارع بإدائه وهو ما يمثل الأجرة في الإيجار العادي ، ثم المدة . ويختص هذا أن نعرض لما يرد عليه التعاقد في المزارعة ، وللمقابل الذي يلتزم به المزارع ، ولمدة المزارعة .

ولما كانت الأجرة في المزارعة نسبة من المحصول ، فإنه يترتب على ذلك أن تكون شخصية المزارع محل إخبار في عقد المزارعة . وهنا يمكن القول بأن من يكون مستأجراً في المزارعة إنما هو من يتولى زراعة الأرض واستغلالها بنفسه . ولهذا يحظر القانون أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يوجر من الباطن .

ونعرض فيما يلي لأطراف العلاقة ، ثم لما يتم التراضي بشأنه ، وهو الموعن المومجرة ثم للأجرة ، ثم للمدة .

### المطلب الأول

#### طرفا المزارعة

**- المومجر :** تعتبر المزارعة صورة من صور الإيجار ، يلتزم فيها المومجر بتكميل المزارع من الانتفاع بشي . مقابل عوض يلتزم به الطرف الآخر في عقد المزارعة ، وهو المزارع . وقد لا يكون مالك الأرض المتعاقد عليها كامل الأهلية ، فيكون لمن ينوب عنه نهاية قانونية أن يتولى إبرام العقود نهاية عنه ، في حدود السلطات التي يخولها القانون للنائب . وقد لا يتسنس لمالك الأرض التعاقد مباشرة ، فيكون له أن يوكل عنه غيره . وإذا كانت القواعد العامة تحكم وضع من ينوب عن غيره قانوناً أو

اتفاقاً فإنه ينبغي ان يراعى ما جاء به المادة ٢/٣٢ من قانون  
الاصلاح الزراعى والتى تدخل فى حساب المساحة الجائز حيازتها  
" ما يكون الشخص أو أى فرد من أفراد أسرته موكلاً فى ادارته أو  
استغلاله أو تأجير من الاراضى المشار اليها " ، وهى الاراضى  
الزراعية وما فى حكمها .

كما يراعى كذلك ما يقتضى به القانون بالنسبة للولى الطبيعى  
والوصى والقيم والسند بك. والحارس الغنائى ومضى التركة ، من  
جواز ادارة الارض التى يسند القانون ادارتها اليه خلال المدة  
الباقية من السنة الزراعية التى يكسب فيها أى منهم صفته المذكورة  
وأن عليهم تأجير هذه الارض بصفتهم بعد ذلك .  
وقد سبق لنا التمرس لهذا ، وما يثار بشأنه ، بتعدد الكلام  
عن الحيازة .

- هذا ويراعى انه اذا كان القانون يجيز توكيل الجمعية  
الزراعية فى التأجير أو التحصيل ، فإن ما أورده القانون فى هذا  
العدد ينصرف الى حالة التأجير النقدي فقط ، وليس النسي  
التأجير عن طريق المزارعة ( انظر المادة ٣٠٦ مكرر ١ ح - فقرة  
٢ حيث جاء النص على تأجير الارض نقداً ) .

هذا بالنسبة لأحد طرفى عقد المزارعة ، وهو المورج .

- المزارع : المزارع هو الطرف الثانى فى عقد المزارعة .

وقد قدمنا فى عدد كلامنا عن الاجار بالنقد ان التأجير يكون  
لمن يزرع الارض بنفسه ، مما يقتضى توافر صفة معينة فى المستأجر  
الزراعى ، وهى ضرورة أن يكون مزارعاً . فإذا لم يتوافر هذا  
الوصف فى المستأجر الزراعى ، كان العقد باطلا لعدم توافر  
صلاحية الشخص لأن يكون مستأجراً ، أى لعدم توافر أهلية  
الوجوب .

وإذا كان هذا هو ما يقضى به القانون فى حالة الاجسار  
العادى بالنقد ، فإنه يتحقق - ومن باب أولى - فى حالة

المزارة ، خاصة وإن المومجر يهدف إلى إعطاء الأرض لشخص يشق ، على نحو خاص ، في أنه سيحصل على أعلى محصول من زراعة الأرض ، لأن المقابل أو الأجرة تتمثل في نسبة من المحصول . فالأخصار الشخص هنا يأتي في المقام الأول . وقد لا يكون كذلك في حالة الأجير بالنقد ، خاصة وأن ما يهتم المومجر في حالة الأجير بالنقد إنما هو مقدار الأجرة ، فلا يهتم بكثرة المحصول كما في المزارة ، حيث يتوقف على كثرة المحصول فيها زيادة النسبة التي تدخل ذمة المومجر . ومن أجل هذا فإنه إذا كان المؤجر يتعاقد على أرضه مزارة ، فإن شخص المزارع يأتي في المقام الأول ، وبالتالي يتعين أن يكون التأجير لمن يتولى زراعة الأرض بنفسه . ومن المسلم به في الفقه أن نص المادة ١/٣٢ من قانون الأصحح الزراعي الذي يقتضي بأن يكون (( تأجير الأرض لمن يتولى زراعتها بنفسه )) كما ينطبق على الأجير النقدي ، ينطبق كذلك على الأجير بطريق المزارة ( السنهوري : الوسيط ج ٦ مجلد ٢ : بند ٧٢٥ س ١٣٩٠ - ١٣٩١ ) .

#### - عدم جواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الأجير أو المشاركة :

وفي صدد عقد المزارة نصت المادة ٦٢٥ مدني على أنه (( لا يجوز في المزارة أن ينزل المستأجر عن الأجير أو أن يومجر الأرض من الباطن ، إلا برضاء المومجر )) . ويوضح من هذا النص أنه لا يجوز في المزارة نزول المستأجر عن الأجير أو الأجير من الباطن ، ما لم يكن هذا برضاء المومجر .

ولا شك أن رضا المومجر في هذه الحالة يحدد ما يترتب من آثار على التنازل عن الأجير أو الأجير من الباطن ، وهذا يظل العقد في العلاقة مع المستأجر الأصلي في حالة التأجير من الباطن مزارة ، أو أنه يتحول إلى أجير عادي ، حسب ما يتم الاتفاق عليه من مقابل أو بدل في الأجير . وفي حالة التنازل عن الأجير ، فإن صفقة



المتنازل اليه وشخصه لا يد وان تدخل في اعتبار المومجر الأصلي عند رضاه بالتنازل عن الايجار .

ولكن قانون الاصلاح الزراعى - والذي جاء لاحقا على نسبىر المادة ٢٢٥ مدنى - قد أورد نصا حظر فيه التنازل عن الايجار والتأجير من الباطن والمشاركة . فقد نصت المادة ١/٣٢ من القانون المذكور على ما يأتى : (( ٥٥٥ . ولا يجوز للمستأجر - سمر تأجيرها ( الأراضى الزراعية ) من الباطن أو التنازل عن الايجارة للغير ، أو مشاركته فيها )) . وهذا الحظر عام ينصرف السى الايجار بالنقد والى المزارعة .

ومن الواضح هنا أن قانون الاصلاح الزراعى لم يقتصر على حظر التنازل عن الايجار والايجار من الباطن ، ولكنه حظر كذلك مشاركة الغير للمستأجر . ذلك ان المزارعة تقوم على الاعتبار الشخصى . كما قد منا . ولهذا لا يكون للمستأجر فى المزارعة أن ينزل عن الايجارة للغير ، أو يؤجر من الباطن ، كما لا يجوز له أن يدخل معه شريكا فى المزارعة . والنص بهذا أوسع نطاقا من نص المادة ٢٢٥ التى لم تتكلم عن حظر المشاركة وإنما عرضت فقط للتنازل عن الايجار والايجار من الباطن .

ولم يعرض نص المادة ١/٣٢ لاجازة التنازل أو التأجير من الباطن برضا المالك . ولهذا ذهب المرحوم الاستاذ السنبورى الى أن قانون الاصلاح الزراعى قد نسخ ماورد فى عجز المادة ٢٢٥ مدنى ، ومن ثم لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الايجار أو أن يؤجر من الباطن ولو برضا المومجر . ويقوم ذلك - كما يقول استاذنا - ( ١ ) على ان شخصية المزارع ملحوظة فى المزارعة فلا يجوز تغييرها . ( ٢ ) كما يقوم على انه لا يجوز تأجير الأرس الا لمن يزرعها بنفسه . وينتهى هذا الرأى الى انه ان كان من الجائز رضا المومجر بالحالة الاولى ، أى يجوز التنازل أو التأجير من الباطن متى رضى المومجر بذلك ، فإنه لا يكون غير جائز فى الحالة الثانية لأن ايجار زراعية المستأجر بنفسه يتعلق بالنظام العام . ولهذا يتعين القول

بأنه لا يجوز للمزارع ان يزارع من الباطن ، أو يتنازل عن المزارعة ، ولو برضا المومجر وذلك مطاوعة لاختيار الثاني الذي يقضى بأنه لا يجوز تأجير الأرض الا لمن يزرعها بنفسه .

- على انه مهما كانت وجه الخلاف حول هذا الموضوع ( انظر : السنبورى : الموضع السابق - أحمد سلامة : السابق بند ١٢٧ ) فإنه لا يمكن اصدار موافقة المومجر حتى فى ظل قانون الاصطلاح الزراعى فى حالة التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو المشاركة . ذلك ان الأمر يتعلق بمصلحة المومجر . وإذا كان القانون قد قرر البطلان على مخالفة حظر التأجير من الباطن أو التنازل أو المشاركة فإنه يحسن مصلحة خاصة هى مصلحة المومجر . ومن ثم اذا وافق هذا الأخير فإن هذا يعنى انه قد احسب بشخصية المتنازل له أو المستأجر الثانى أو الشريك ، فالإيجار الشخصى هذا لا يقبل لدى المستأجر الاصلى فقط . ان قصد بتحقيق هذا الاهتار فى غيره ، ويرضى المومجر بهؤلاء ، ورضاه يعنى قبول التعامل معهم .

ولا صعوبة فى حالة التنازل عن الإيجار ، حيث تنتقل آثار العقد الى المتنازل له ويبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له ففس تنفيذ التزاماته ( م ٥٩٥ مدنى ) طالما رضى المومجر . ومع ذلك تبرا ذمة المستأجر الاصلى قبل المومجر فيما يتعلق بهذا الضمان متى صدر قبول صريح من المومجر بالتنازل أو قبل الاجرة من المتنازل له دون تحفظ ( م ٥٩٧ مدنى ) . ولا صعوبة كذلك فى حالة رضا المومجر بمشاركة شخص آخر للمزارع ، طالما أنه قد قبل ذلك ، حتى تظل العلاقة الأصلية مع اضافة شريك للمزارع .

أما فى حالة التأجير من الباطن فماذا يكون الحكم ؟ هل يظل العقد الاصلى قائما ، مع عقد المزارعة من الباطن ؟ وإذا كان الجواب بالاجاب فكيف يتم تنظيم العلاقة بين المومجر والمستأجر فى العقد الاصلى والمستأجر فى العقد الثانى ؟

( من الباطن ) ؟ الواقع هنا أن ذمة المستأجر الأصلى تبرأ فبسبب المومجر مما يفرضه عقد الايجار من التزامات متى صدر من المومجر قبول صريح بالايجار من الباطن وإذا استوفى المومجر الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ( مادة ١٧٥ مدنى ) . وفى هذه الحالة لا يعتد إلا بالعلاقة التى يحن فيها المزارع الجديد محل المزارع الأصلى . فقبول المومجر للمستأجر من الباطن على هذا النحو المتقدم لا يعنى إلا قيام علاقة مباشرة بينهما .

فإذا لم يصدر مثل هذا القول ، انطبق حكم القانون الذى جاءت به المادة ٣٢/٢ ( معدلة ) من قانون اصلاح الزراعى وهو أن " يقع باطلا كل تعاقد يتم بالخالفه للحكم الوارد فى الفقرة الاولى من النص ( وهو يقضى بأن يكون التأجير لمن يزرع بنفسه ، ولا يجهز التنازل عن الايجار ولا الايجار من الباطن ولا المشاركة ) . ويشمل البطلان أيضا العقد المبرم بين المومجر والمستأجر الأصلى .

ويقضى بالبطلان متى تم بناء على طلب ذوى الشأن ، ولا يدخل هذا بحق المالك فى مطالبة المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن بما له من حقوق أو يتمو به ما أصابه من اضطراب ( م ٣٢/٢ من قانون اصلاح الزراعى معدلة بقانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، وانظر ص ١٦٤ فيها سبق ) .

هذا ويراه أن حظر التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار أو المشاركة بالنسبة لمقد المزارعة إنما هو حظر مطلق ، فلا يجوز حتى فى الحالة التى سبق الكلام عنها بصدد الايجار النقدي ، وهى حالة ما إذا عهد المستأجر لغيره بمزارعة الأرض برسمها لمواضعه أو أذرة أو أرزاً لغذائه . . . أو خضرا أو فسات زراعة واحدة ( انظر ما سبق ص ١٦٥ ) .

## المطلب الثاني العين الموجبة

— أرض زراعية أو مغروسة بالأشجار : ترد المزارعة على الأرضين الزراعية . وقد توجب الأرض الزراعية خالية ، وقد تكون مغروسة بالأشجار . على نحو ما نصت عليه المادة ٦١٩ مدني . إذ فسي الحالين تكون الأرض منتجة لمحصولات زراعية ، أو قابلة لأن تنتج على نحو دوري .

فالتعاقد يتم بين صاحب الأرض وبين المزارع على الزرع ، وبمسمى الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها . وقت العقد ( م ٧١٢ مرشد الحيران ) . ولهذا يلزم (( أن تكون الأرض صالحة للمزارعة لا سبخة )) ، كما يلزم (( أن تعلم الأرض للمزارع فارقة من الزرع ، ولو كان البذر من رب الأرض )) ( م ٧١٣ مرشد الحيران ) .

وفي حال تعاقدات تعلق الأمر على أشجار مغروسة ، وهي ما تسمى بالمساقاة في الفقه الاجلبي ويدخلها القانون المدني تحسنت المزارعة ، فإن الأمر يتعلق بأشجار مغروسة ، ويدخل تحتها كل أنواع الأشجار ( كأشجار الحدائق مثلاً ) والكروم ، وتجسد المادة ٧٢١ من مرشد الحيران أن (( المزارعة بالشجر كـ كل ما ينبت في الأرض ويبقى بهاسة أو أكثر )) . ولا يلزم لصحة المزارعة في هذه الحالة أن تكون الأشجار أو المغروسات منتجة لثمار منذ أول سنة . ولكن يكفي أن تنتج ثمارها خلال المدة التي تحددت في العقد . وقد أوردت المواد ٧٣٢ و ٧٣٣ من مرشد الحيران تفصيلات في هذا الموضوع فتخلص في أنه يلزم أن يقع أول ثمر في المدة المحددة في العقد ، وإلا لا يصح التعاقد .

ولا يلزم أن تكون الأشجار شجرة بصفة دورية متجددة على النحو المألوف كما في ثمار أشجار الفاكهة أو الكروم . ولكن تصح المزارعة — كما يرى البعض من الفقهاء — ولو كان الغرس من التعاقد

اقتسام أخشاب الأشجار عند بلوغها خجما معيناً ، باعتبار أن تربية الأشجار نوع من الزراعة ( أنظر : محمد لبیب شنب : السابق من ١٥٢ ) .

— وإذا كان من اللازم لقيام عقد المزارعة أن يتم التعاقد على أرض زراعية أو مغروسة بالأشجار ، على نحو ما تقدم ، فإن العقد لا يكون مزارعة إذا تم الاتفاق بين صاحب محجر وآخر على إعطاء هذا الأخير حق استخراج الأخجار أو الرمال منه ، على أن يكون لمالك الأرض نسبة من الناتج . كما لا ترد المزارعة على منجم ولا على طاحونة للغلال . ولا على بركة لصيد الأسماك ، أو مزرعة للدواجن .

— مراعاة الحد الأقصى للحيازة : إذا كان يلزم لقيام المزارعة أن يتم التراضي بين المؤجر والمزارع على العین موضوع المزارعة ، كما يلزم توافق الشروط التي تتطلبها القواعد العامة في محسن الالتزام وخصائصه ، من حيث الوجود والتمتع أو القابلية للتمتع ، فإنه ينبغي هنا كذلك ، وكما سبق في صدد الكلام عن إيجار الأراضي الزراعية ، مراعاة الحد الأقصى للحيازة في الأراضي الزراعية وما في حكمها ، على نحو ما قدمنا في هذا الصدد ، وعلى نحو ما جاء في المادة ٣٧ من قانون الإصلاح الزراعي .

وقد جاء نص المادة ٣٧ من قانون الإصلاح الزراعي ( معدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ) علماً بحيث تدخل فيه كل العصور التي يحوز فيه الشخص هو وأسرته التي تشمل زوجته وأولاده ، القصر سواء كانت الحيازة (( بطريق الإيجار ، أو وضع اليد ، أو أية طريقة أخرى )) . وقد حظر القانون أن يزيد ما يحوزه الشخص على هذا النحو على خمسين فدانا في الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور . . . ونحن نرى أن ما يحوزه الشخص

بطريق المزارعة يدخل في نطاق القدر المسموح بحيازته ، خاصة وأن المزارعة ما هي الا نوع من الابجار الزراعي ، لا يدفع فسخه المستأجر المقابل نقداً ، ولكنه يدفعه عيناً ، ويتمش المقابن فسخ نسبة من المحصول .

ويرى البعض من الفقهاء أن الحيازة في حالة المزارعة تحتسب مناصرة بين المومجر والمزارع ، بمعنى أنه لو كانت المزارعة تنصب على ٢٠ فدانا مثلاً يحتسب نصفها في حساب الأوّل والنصف الآخر فسخ حساب المزارع عند احتساب الحد الأقصى للحيازة . ويقوم هذا الرأي على أساس أنه لا يمكن القول بأن الحيازة لأحد الطرفين فقط ، وان كليهما يسيطر على الأرض بشكل أو بآخر ، كما أن هذا أدى الى تحقيق العدالة وأقرب الى الاتفاق مع حكمة التشريع ( انظر / احمد سلامة : المرجع السابق بند ١٣١ ص ٤٠٥ ) .

ومع ذلك فاننا لانرى ذلك . فقد قدّمنا أن المزارعة ليست الا ابجاراً في النهاية ، وبالتالي يتمتع القول بأن الحيازة للمزارع . وأياً كان دور المومجر أو مساهمة في المزارعة ، فان هذا لا يجعل منه حائزاً للأرض موضع المزارعة . فالحيازة تكون لمن يحتاج جسر . الأرض مزارعة . و (( الحد الأقصى لما يستصحب شخص أن يحتاجه بطريق الابجار العادي أو بطريق المزارعة ، خمسون فدانا )) ( السنهوري : ج ٦ مجلد ٢ بند ٧٥٩ ص ١٣٤٧ ) . وانظر كذلك هامش ٢ من الصفحة ذاتها ) .

### المطلب الثالث

#### المقابل في عقد المزارعة ( الأجرة )

- تحديد المقابل في النصوص التشريعية : نصت المادة ١/٦٢٤ على الاسس التي يتحدد بمقتضاها ما يحصل عليه الموفر في عقد المزارعة . فقد نصت على ان (( توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها ، أو بالنسبة التي يحددها العرف . فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، كان لكل منهما نصف الغلة )) . ومن هذا النص يتضح ان البدل الذي يحصل عليه الموفر ، وهو نسبة من الغلة أو المحصول ، يتحدد اما على أساس الاتفاق ، والا ما يحدده العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، يتحدد نصيب الموفر بنصف الغلة . هذا ما نص عليه في القانون المدني ( انظر ما جاء في الاعمال التحضيرية في خصوص هذا الموضوع ح ٤ ص ٦٤٨ - ٦٤٩ ، حيث لم يوافق مجلس الشيوخ ، عند مناقشة المشروع على أن يتحدد نصيب المزارع بحد أدنى لا يقل عنه ) . مما كان يعنى حماية للمزارع بعدم النزول عن القدر الذي اقترح الأخذ به وهو " خمسا صافي الغلة " .

ولما جاء قانون اصلاح الزراعى نص في آخر المادة ٣٣ مكرر ( ب ) على أنه : (( ٠٠٠ ولا يجوز أن يزيد نصيب الموفر - في حالة الاجار بطريق المزارعة - على نصف غلة الأرض ، بعد خصم المصروفات التي يلزم بها مناصفة المستأجر )) . وبهذا وضع القانون حدا أقصى لنصيب الموفر ، لا يجوز أن يزيد عنه في حالة الاجار بطريق المزارعة ، وهو نصف غلة الأرض بعد خصم المصروفات التي يلزم بها مناصفة مع المستأجر . وبهذا فان نص قانون اصلاح الزراعى قد وضع حدا لما يمكن أن يتم الاتفاق بشأنه حول " البدل " الذي يحصل عليه الموفر . ذلك انسه اذا كان للطرفين حرية الاتفاق على تحديد النسبة التي يحصل عليها طرفا عقد المزارعة ، وعند عدم الاتفاق يطبق ما يجرى به العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما النصف ،

ومعنى ذلك أنه إذا كان هناك اتفاق بين الطرفين «كلان وأجيب  
الاحترام ولو زاد عن النصف للموَجَر ، والا طبق العرف أو ماورد  
فى المادة ١٧٢٤ / ١ مدنى وهو التوزيع مناصفة ، فإنه فى ظل الوضع  
الجديد ، وبعد العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، لم يعد من  
الاجائز - أمام النصف الآخر - أن يزيد نصيب الموَجَر على نصف غلة  
الأرض بعد خصم المصروفات ٠٠٠ وكل اتفاق يخول الموَجَر  
حقاً فى الزيادة عن هذا القدر ، يقع باطلاً ، أي كانت الصورة  
التي ترد عليها هذه الزيادة ، بحيث يتعلق هذا التحد يسد  
بالنظام العام ، وأن كان يراى أن نص المادة ٣٤ من قانون  
الإصلاح الزراعى ( والمعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ) ،  
والذى يقضى بمقتضى الحبس ( لا يجاوز ثلاثة أشهر ) والغرامة ٠٠٠  
لكل موَجَر يتقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى فى المادتسرين  
٣٣ و ٣٣ مكرز ( ١ ) ، لا يسرى فى حالة أجرة المزارعة السنى  
نص عليها القانون فى المادة ٣٣ مكرز ( ب ) .

• - هل يسرى التحديد السابق على المزارعة فى أراضي الحدائق • -

فدعنا أن قانون الإصلاح الزراعى قد نص على عدم سريان الحد  
الأقصى لأجرة الأرضى الزراعية ( فى حالة المزارعة بالنقد ) على  
الأرضى التي تومَجَر لمزارعتها حدائق أو موز ٠٠٠ ( م ٣٣ مكرز  
( ١ ) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . فهل يسرى هذا الحكم  
كذلك فى حالة المزارعة بالنسبة لهذا النوع من الأرضى أم أنها  
تخضع للتحديد الذى أورده القانون فى المادة ٣٣ مكرز ( ب )  
والذى يقضى عدم جواز زيادة نصيب الموَجَر فى حالة المزارعة  
على نصف غلة الأرضى ٠٠٠

ذهب البعض من الفقهاء الى القول بسريان التحديد الذى  
أورده قانون الإصلاح الزراعى على حالة المزارعة فى أراضي  
الحدائق ( السنهورى : ج ٦ مجلد ٢ بند ٧٧٠ ص ١٣٧٥ ) .



ومع ذلك فقد اتجه جانب آخر من الفقه الى عدم ما ذهب اليه السببه  
الرأى السابق ، وراوا أن يستثنى ايجار الحدائق وما فى حكمها فى  
حالة المزارعة وذلك قياسا على ماورد بالنسبة لها بصدد ايجارها  
بالنقد . وتبعاً لذلك يجوز ان يذهب نصيب الموعجر فى ايجارها -  
بالمزارعة عن نصف الغلة .

والواقع ، كما ذهب الرأى الثانى بحق ، أن ايجار الحدائق وما  
فى حكمها بالنقد لا يختلف عن ايجارها بطريق المزارعة . وإذا كان  
قانون الاصلاح الزراعى قد أخرجها من نظام تحديد الأجرة ففى  
حالة ايجار الأراضى الزراعية لحكمة ارتأها ، فان هذا متحقق  
كذلك فى حالة تأجيرها مزارعة ، وبالتالي يتمين قياس ايجار  
الحدائق وما فى حكمها بالمزارعة على حالة ايجارها بالنقد ( انظر  
كذلك : احمد سانية : بند ١٢٩ ص ٤٠٢ - ٤٠٣ ) .  
ولهذا تخضع العقود التى تحكم المزارعة فى الحدائق وما فى  
حكمها لاتفاق الأفراد ، دون تحديد لحد أقصى أو أدنى ففى  
هذا الصدد .

### المطلب الرابع

#### المدة فى المزارعة

- النصوص التى تحكم المدة فى المزارعة : تنص المادة ٦٢١ مدنى

على انه (( اذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت المدة دورة زراعية  
سنوية )) . فالقانون المدنى يحدد مدة عقد المزارعة - فى حالة  
عدم تعيينها بالعقد - بدورة زراعية سنوية . وهذا ما نصت عليه  
المادة ٢/٧١٤ من مرشد الحيران ، ان جاء بالنص المذكور  
(( فان سكتا ) المتعاقدان ) صحت المزارعة ، ووقعت طس زرع  
واحد )) . وهذا عند السكوت عن المدة . وتنص المادة ١/٧١٤  
من مرشد الحيران على انه يشترط لصحة المزارعة (( أن تعين له  
مدة متعارفة ، لا مدة قصيرة بحيث لا يمكن فيها من الزراعة ، ولا

طويلة بحيث لا يعيش أحد اليها غالبا )) . هذا عن تحديد المسدة  
في الفقه الأساسي وفي القانون المدني . والملاحظ أنها تخضع لحرية  
الاتفاق بين الطرفين ، فإذا لم يرد اتفاق بشأنها وقعت لدورة زراعية  
سنوية .

ولما صدر قانون الإصلاح الزراعي نصت المادة ١/٣٥ منه - بعد  
تعديلها بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٦٥ - على انه :  
( لا يجوز للموخر أن يطلب إخلاء الاطيان المومجرة ، ولو عنسند  
انتها . المدة المتفق عليها في العقد ، الا اذا أدخل المستأجر بالتزام  
جوهري يقضى به القانون أو العقد . وفي هذه الحالة يجوز للمومجر  
أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد ائذار المستأجر -  
فسخ عقد الاجار وإخلاء المستأجر من الأرض المومجرة )) . ويتضح من  
هذا النص أن عقد الاجار يمتد امتدادا قانونيا .

- عدم جواز طلب الاخلاء عند انتهاء المدة : يتضح من النصوص

السابقة أن قانون الإصلاح قد أورد نصا آمرا يتعلق بالنظام العام .  
بحيث لم يعد من الجائز في ظل طلب الاخلاء ، ولو عند انتهاء  
المدة المتفق عليها في العقد . ولا يكون الاخلاء الا بناء على سبب  
من الأسباب التي يعتد بها القانون للاخلاء . ونص المادة ٣٥ من  
قانون الإصلاح الزراعي نعرها م ينصرف الى كل انواع الاجار الزراعي .  
سواء كان بالنقد ، أم بالمزارة . وهذا واضح من عمومية المادة ٣٥  
من قانون الإصلاح الزراعي .

ومعنى ذلك انه اذا تم الاتفاق على ان تكون المزارة لدورة  
زراعية أو اكثر ، أو اذا لم يتم اتفاق على مدة المزارة ، - فـ ان عقد  
المزارة - ينعقد لمدة غير محددة . بحيث لا يكون للموخر ان يطلب  
إخلاء الاطيان المومجرة عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد .  
وفي هذا الصدد يضمن نص المادة ٣٥ ( معدلة ) من قانون  
الإصلاح الزراعي . ولا يضمن نص القانون المدني .

٥ الاستثناء من الامتداد القانوني : اذا كان عقد المزارعة يمتد

امتدادا قانونيا على نحو ما تقدم ، فان هناك حالات لا يمتد فيها العقد ، ولكنه ينتهي بانتهاء المدة المحددة له . والحالات

التي ينتهي فيها العقد ، هي نفس الحالات التي ينتهي فيها عقد الاجار بالنقد ، على نحو ما بينا من قبل ( انظر فيما سبق ص ٢٣٨ وما بعدها ) . ونوجز الحالات التي ينتهي فيها العقد بانتهاء المدة المحددة في الاتفاق ، ونشير الى حالة أخسرى ينتهي فيها العقد بإرادة الموعجر .

فقد نصت المادة ٣٥ / ٥ من قانون الإصلاح الزراعي على ان الاجارة تنتهي (( بالنسبة للأراضي الموعجرة في زراعتها أذرة أو أرزا لغذا الموعجر له أو برسما لمواشيه ، والأراضي الموعجرة في زراعتها زرة واحدة في السنة ، عند انتهاء المدة المتفق عليها )) .

ويتضح من هذا ان النص يمرض لحدتين هما : ( ١ ) حالة الأراضي الموعجرة في زراعتها أذرة أو أرزا لغذا الموعجر له أو برسما لمواشيه ( ٢ ) والأراضي الموعجرة في زراعتها زرة واحدة في السنة .

وبالإضافة الى ما تقدم ، هناك حالة أخرى سبقت الإشارة اليها ، بصدد الكلام عن الاجار بالنقد ، وهي حالة اجار الحدائق وما في حكمها بطريق المزارعة . وقد رأينا أن قضاء النقص قد استقر على عدم سريان احكام الامتداد القانوني على عقود اجار أراضي الحدائق وما في حكمها ، إذ أن استئجارها يعتبر أقرب الى الاستغلال التجاري منه الى الاستغلال الزراعي عكس ما ذهب اليه محكمة النقض ( ما سبق ص ٢٤٢ والهامش ) .

وأخيرا فان العقد ينتهي في كل الحالات بانتهاء التسدة المحددة له في الاتفاق ، بإرادة المستأجر . إذ أن الامتداد القانوني قد تقرر لمصلحته ( انظر ما سبق ص ٢٤٢ ) .

### البحث الثالث

#### اثبات المزارعة

احالة الى ما سبق يحدد الكلام عن الاجار بالنقد : في سبيل

اثبات عقد الاجار نجد ان قانون الاصلاح الزراعي قد حوس على  
ان يفرق بين الاجار بالنقد والاجار مزارعة . فقد تطلبت المادة  
٣٦ من القانون المذكور أن يكون العقد - مزارعة أو نقد - ثابتاً  
بالكتابة . كما تطلبت أن يحرر من ثلاث صور وتودع صورة منها  
بالجمعية الزراعية . وبينت المادة ٣٦ مكرراً ما هو الجزاء على عدم  
إيداع العقد بالجمعية أو على الامتناع عن التوقيع . كما نصت  
المادة ٣٦ مكرراً ( ب ) على عدم قبول المنازعات والدعوى  
الناشئة عن اجار الاراضى الزراعية مزارعة أو نقد أمام أية جهة  
ادارية أو قضائية ، ما لم يكن العقد مودعاً بالجمعية . . .  
ومن هذا يتضح ان القانون لا يفرق في صدد اثبات الاجار  
الزراعي بين الاجار بالنقد والاجار بالمزارعة ، سواء فيما يتعلق  
بضرورة الكتابة ، وفيما يتعلق بالصورة الواجب تحريرها من العقد ،  
وفيما يتعلق بإيداع العقد لدى الجمعية المختصة ، والجزاءات  
التي تنطبق . ولهذا فاننا نحيل الى ما سبق دراسته تحت  
اثبات اجار الاراضى الزراعية ( ص ١٨٧ وما بعد ها ) .

### البحث الرابع

#### آثار المزارعة

- تمهيد : ينشئ عقد المزارعة التزامات معينة على عاتق  
طرفيه ، وهما من كلا من هذه الالتزامات حقوق للآخر . ونعروض  
في هذا الصدد للالتزامات كل من المزارع والمستأجر ، وما يفرضه  
القانون عليهما من مصروفات ، مع الاحالة فيما عدا ذلك الى  
ما سبق لنا دراسته يحدد آثار الاجار الزراعي بصفة عامة .

( ص ٢٠٠ وما بعدها ) ، فضلا عن اثار الاجار بصفة عامة .

### المطلب الاول التزامات المومجر

— تمهيد : يظل المومجر على صلة بالأرض التي يـ : اجارها —  
مزارعة ، خاصة من حيث التوجيه والرقابة ، لانه يحصن على نسبة من  
المحاصيل ، ويزيد ما يدخل ذمته المالية ، متى كانت الرقابة مستمرة  
في سبيل الارتقاء بالمحاصيل .  
والى جانب هذه الظروف الخاصة بالمزارعة ، فان المومجر يلتزم  
بما يلتزم به المومجر في عقود الاجار بصفة عامة . فيلتزم المومجر  
بتسليم الأرض ، كما يلتزم بتعهد الأرض بالصيانة :

اولا — التزام المومجر بالتسليم — مضمون الالتزام : يلتزم المومجر  
بتسليم العين المومجرة ، كما يلتزم بتسليم ملحقاتها ، على نحو ما  
قد منا في اجار الأراضي الزراعية ، وطبقا لما تقتضيه القواعد العامة  
في الاجار . وهذا مع مراعاة ان القواعد التي تحكم علاقات طرفي  
المزارعة في هذا الصدد تخضع لما قد يوجد من اتفاقات أو عرف .

واذا كنا قد بينا في صدر كلامنا عن اجار الأراضي الزراعية ان  
المومجر لا يلتزم بتسليم المستأجر المواشي والاذوات الزراعية التي  
توجد في الأرض الا اذا كان الاجار يشملها ( م ٦١٠ مد نسر ) ،  
فانه بالنسبة للمزارعة نجد ان المادة ٦٢٢ مد نى تنص انه يدخل  
فيها (( الادوات الزراعية والمواشي التي توجد في الأرض وقت  
التعاقد اذا كانت مملوكة للمومجر )) .

ويتضح من هذا ان المزارعة تشمل الادوات والمواشي الموجودة  
في الأرض والمملوكة للمومجر ، دون حاجة الى نص في العقد على  
دخولها . واذا كان يراد اخراجها ، فانه يكون من المتعين الاتفاق  
على ذلك . ويرجع السر في الاختلاف بين الاجار الزراعى والمزارعة ،  
من حيث انه بالنسبة للآول لا تدخل المواشي والادوات الا بالنص .

وبالنسبة للداني لا يخرج الا بالنسبة على خروجها ، الى انه في المزارعة يكون على المومجر توفير كل ما يلزم للاستغلال الزراعي من عنصر رأس الماش ، فالمومجر ، كشرية ، ملتزم بتقديم الأرض وما عليها من ادوات ومواشي ( انظر مذكرة المشروع التمهيدى للقانون المدنى : الاعمال التحضيرية ج ٤ ص ( ٦٣ ) ) وانما يلزم لدخول الادوات الزراعية والمواشى ان تكون موجودة فى الأرض وقت التعاقد ، وان تكون مطلوبة للمومجر .

**ثانيا : الالتزام بالصيانة :** لم يرد فى صدد الكلام عن المزارعة ، كما ورد بصدد اجار الاراضى الزراعية ، نعم مماثل للمادة ٦١٤ مدنى ، يلزم المومجر بالصيانة . وعلى ذلك فان ملوود بصدد الاجار ينطبق بالنسبة للمزارعة فى هذا الشأن .

وقد أوردت المادة ٣٣ مكرر ( ب ) ( معدلة ) ضمن ما يلتزم به المومجر أنه يلتزم ٠٠٠ ( بالتزيمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمباني والآلات ، بما فى ذلك تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصاريف الرئيسية ) .

**٣ - الالتزام بدفع الضرائب :** يلتزم المومجر بجميع الضرائب الاضمية والاضافية والرسوم المفروضة على الاطيان عدا ضريبة الدفاع ( م ٣٣ مكرر ( ب ) ) .

### المطلب الثانى

#### التزامات المستأجر

**- تمهيد :** يلتزم المزارع بما يلتزم به المستأجر بصفة عامة . وبالرجوع الى ما قدمنا ( ص ٢٠٣ ) نجد أن المستأجر الزراعى يلتزم بالمحافظة على الموين المومجرة ، وباستعمالها على النحو المألوف ، وبدفع الأجرة ، ثم يرد الموين فى النهاية ، وإذا كان هذا هو ما تقتضى به القواعد

العامة في الايجار ، فقد قدمنا أنه بالنسبة لايجار الاراضى الزراعية ، نجد أن القانون المدنى يورد بعض نصوص خاصة تتعلق بالتزامات المستأجر . كما أورد قانون الاصلاح الزراعى بعض نصوص خاصة تتعلق بالتزامات المستأجر . ولما نعرض لكى ما سبقتنا لنا دراسته فى هذا الصدد ، وان كان يهتما فى صدد التزامات المزارع فى عقد المزارعة أن نعرض للقواعد الخاصة فى شأنه ، سواء ماورد منها فى القانون المدنى ، وماورد فى قانون الاصلاح الزراعى . ( أنظر المادة ٦٢٣ مدنى والمادة ٣٦ مكرر ( ب ) من قانون الاصلاح الزراعى ) . والذي يستخلص مما أورد فى القانون فى هذا الصدد أن المستأجر يلتزم بزراعة الأرض والعناية بالمزارعة ، كما يلتزم بالمحافظة على الأرض الموعجرة وما يلحق بها من مواشى وأدوات زراعية . كما يلتزم كذلك بأن يدفع الى الموعجر نصيبه من المحصول . وعليه أن يرد العسبن الموعجرة فى النهاية . ونعرض لذلك فيما يلى :

#### أولاً - الالتزام بزراعة الأرض والعناية بالمزارعة : يلتزم المزارع

بزراعة الأرض الموعجرة ، فلا يجوز له أن يتركها بدون زراعة . وهذا ضرورى لكى يتسنى له الوفاء بأهم التزام يفرضه عليه عقد المزارعة نحو الموعجر وهو أداء نصيب الموعجر من المحصول . وهذا أمر يدهى فى المزارعة ، لأن زراعة الأرض هى الغاية التى قام من أجلها التعاقد بين الموعجر والمزارع .

وان كان المزارع يلتزم بزراعة الأرض ، فإنه يجب عليه (( أن يبذل فى الزراعة ، وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذل فى شئون نفسه )) ( م ١/٦٢٣ مدنى ) . وقد حرص المشرع فى هذا الصدد على بيان ما ينبغى على المزارع أن يبذل فى الزراعة ، وفى المحافظة على الزرع من العناية ، وهى ما يبذل فى شئون نفسه . وهذه العناية المطلوبة من المزارع قد روى فى تحددها أن المزارعة

من العقود التي تقوم على الاحبار الشخصي ، وعندما يتعاقد المومجر معه (( مزاورة )) فانه يدخل في اعتباره أنه يتعاقد مع مزارع يحرس على مصالحه الشخصية ، ويعرف عنه حسن العناية . انما لما لاشت فيه أن المومجر سيفيد من ذلك ، وهذا هو ما يهدف اليه ، فلا يقصد أن يتعاقد مع من عرف عنه عدم الحزم وسوء العناية .  
وفضلا عن هذا ، فإن القانون قد تأثر في هذا العدد بالمعيار الذي وضعه بالنسبة للعناية المطلوبة من الشركاء ، طبقا لما نصت عليه المادة ٢١ ، مدني والتي تلزم الشركاء (( أن يبذل من العناية في تدبير مصالح الشركة ما يبذله في تدبير مصالحه الخاصة )) . وقد أيدت الأعمال التحضيرية من هذا الاعتبار كذلك ان جاء في مذكرة المشروع التمهيدية أن العناية المطلوبة من المزارع في زراعة الأرض هي العناية التي يبذلها في شؤنه الخاصة ، فينتفع المومجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ويضار من الشركة مع رجس من معروف بسوء العناية ، لأنه هو الذي اختاره ( الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٦٣٤ ) .

وفي سبيل تحقيق هذا الالتزام بزراعة الأرض والعناية بالمزارعة نجد المادة ٣٣ مكرر ( ب ) من قانون الاصناف الزراعي توجب على المزارع القيام بالأعمال الآتية :  
( ١ ) " جميع العمليات اللازمة للزراعة ، سواء بأمرها بنفسه أو بواسطة أولاده أو عماله أو بمأهته " وذلك ما لم يتفق على تسنن اقتسامها " .  
( ٢ ) " التسديد بالسداد البلدي النظم للزراعة " .

ويوضح من هذا أن القانون يلزم المستاجر بالالتزامات السابقة ، وتبعا لذلك يحملة نفقتها ، ما لم يتفق على اقتسام نفقات ما نصبت عليه الفقرة الأولى المتعلقة بالعمليات اللازمة للزراعة ، كعمليات حرث الأرض ورعيها . . .

ولا شك أن التزام المزارع هنا ، بزراعة الأرض والعناية بمزارعها يعد التزاما جوهريا ، يؤمن بالاختلال به ان قيام من المومجر



في مقاضاته لأن عقد المزارعة مع التموير. وقد جاء في المادة ٧٢١ من مرشد الحواري في هذا الصدد أنه :  
 (( إذا حصر المزارع في سقى الارض حتى علت الزرع بهذا السبب ، فـ ضمـان عليه ان كانت المزارعة فاسدة ، وعليه الضمان من المزارعـه الصحيحة الواجب عليه السـمـر فيها )) .  
 ( وانظر كذلك المادتين ٧٢٢ و ٧٢٣ . وقد جاء في المادة ٧٢٤ أنه (( اذا ترك حفظ الزرع حتى أكلته الدواب فعليه ضمانه . وان لم يرد المزارع الجراد حتى أكن الزرع كله مع امكان رده ضمان والا لا ) ) .  
 ومن هذا يتضح حرص الفقه الاسلامي كذلك على أن يلتزم المزارع بالعناية بالمزارعة ، والا وجب عليه السمان .

### ثانيا : الالتزام بالمحافظة على العين الموهجرة وما يلحق بها :

يلتزم المزارع بالمحافظة على العين الموهجرة وما يلحق بها من أدوات والآلات ، ومواشي . . . . .  
 وفي هذا الصدد نصت المادة ٢/٦٢٣ مدني على ان المستأجر (( مسئول عما يصيب الأرض من التلف في أثناء الانتفاع الا اذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد )) .  
 ويتضح من هذا أن القانون يلزم المستأجر بالعناية بالأرض ، وفي هذا السبيل يكون عليه أن يضمن كل ما يلزم لصيانتها من التلف أثناء الانتفاع . وعليه أن يبذل من العناية في الصيانة ، وفي المحافظة على الأرض ما يبذله الشخص المعتاد . وهذا تطهين لما تقتضيه القواعد العامة في نظرية العقد ، وفي عقد الايجار ( انظر المادة ٢١١ والمادة ٥٨٣ مدني ) . ومن الواضح أن العناية اللازمة هنا تختلف عن العناية اللازمة بالنسبة للمزارعة .  
 وينصرف التزام المستأجر في هذه الحالة الى العناية بالعين الموهجرة ، وهي الأرض في حاله المزارعة العادية ، وفي خالصة

الأثر المفسوسة بأشجار ( المساقاة في الفقه الاسدي ) ينصرف  
الالتزام بالعناية إلى الأرض وما بها من أشجار . وفضلا عن ذلك  
فإن التزام المستأجر ينصرف كذلك إلى ما قد يلحق بالأرض من مواش  
وأدوات زراعية .

وقد فرضت المادة ٢٣ مكرر ( ب ) من قانون الإصلاح الزراعي على  
المستأجر ( ( اصلاح آلات الري والزراعة العادية ) )  
كما فرض عليه هذا النص كذلك : ( ( تطهير وصيانة المساقاة  
والمراتى والمصارى الفرعية الواقعة في نطاق الأرض الموعجة ) ) .

هذا هو ما يفرضه القانون على المزارع بالنسبة لالتزامه بالعناية  
بالمعين الموعجة وما يلحق بها . فإذا قصر في تنفيذ التزامه فإنه  
يتمتع لما يفرضه القانون من جزاء سواء من الناحية المدنية أو من  
الناحية الجنائية ( انظر فيما سبق ن ٢٠٨ - ٢١٠ وهما من  
( ٢١٠ ) .

وهذا مع مراعاة أن المستأجر لا يلزم أن ( ( يحوس ما نفق من  
المواش ولا ما يلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه ) ) ( م ٢٢٣ /  
٣ مدني ) . ومعنى هذا أن تبعة هلاك الماشية وما يلى من  
الأدوات على الموعج ، طالما لم يكن هناك خطأ من جانب المستأجر .  
ولهذا فإنه إذا كان الاستغلال يتطلب وجود مدين لما هلك أو يلى ،  
فإن الموعج يلتزم بذلك .

### ثالثا - الالتزام بدفع نصيب الموعج من المحصول : قد منا أن

غلة المعين الموعجة توزع بين الموعج والمستأجر بالنسبة المتفق  
عليها بحيث لا تزيد على النصف . يلتزم المستأجر بأن يؤدى إلى  
الموعج النسبة التي يلتزم بها قانونا بعد جمع المحصول . ويسرى  
في هذا الصدد ما يسرى بشأن قواعد الوفاء بالأجرة من أحكام .  
فيجب أن يتم الوفاء للموعج أو وكيله . ويقوم من يتسلم الأجرة بإعطاء

مخالصة . وإذا امتنع المومجر أو وكيله عن محاسبة المستاجر وتسليم نصيبه في المحصول ، فقد نصت المادة ٣٦ مكرر ( ز ) من قانون اصلاح الزراعى على أن يكون ( ( للمستاجر أن يخطر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بذلك كتابة ) ) .

وبوجب القانون ( فى المادة ٣٦ مكرر ( ز ) فقرة ٣ ) فى هذه الحال على رئيس مجلس إدارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من أعضائه أن يبلغ شكوى المستاجر الى المومجر أو الى وكيله بكتساب سجل مصحوب بعلم الوصوى ، وذلك خلال اسبوع من تاريخ الاخطار ( (

( ( فإذا لم يتم المومجر أو وكيله بمحاسبة المستاجر وتسليم نصيبه فى المحصول خلال اسبوع من تاريخ ابلأفه بشكوى المستاجر ، فاست الجمعية ببيع المحصول ومحاسبة المستاجر ، واودعت نصيب المومجر خزانة المحكمة الجزئية الواقعة فى دائرة اختصاصها الارض المومجرة ، بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية ، وتخطر المومجر أو وكيله بذلك بكتاب سجل مصحون بعلم الوصوى ) ) .

( ( وفى جميع الاحوال يعتبر الايداع مبررا لخدمة المستاجر بتقدير ما تم ايداعه من الاجرة ) ) .

ومن هذا النص يتضح انه فى حالة المزارعة ، إذا امتنع المستاجر عن تسليم نصيبه ، تخطر الجمعية التى تتولى ابلاغ المومجر ، فإذا لم يتم بالمحاسبة وتسليم نصيبه ، تقوم الجمعية ببيع المحصول ، وتودع نصيب المومجر خزانة المحكمة بعد خصم رسوم الايداع . . .

هذا عن الالتزام بدفع نصيب المومجر فى المحصول ، وتطبيقات احكام الوفاء ، وما ينبغى أن يتم عند رفض المومجر تسليم نصيبه . ويشور فى صدد هذا الالتزام عدة أمور نعرض لها فيما باتسنى ، فنعرض لتحدد مقدار ما يلتزم به المزارع ، ثم نعرض للجزاء فى حالة اخلاله بالتزامه ، وما هى الظروف التى يسقط فيها هذا الالتزام .

١ - تحديد ما يلتزم به المزارع : قد منا ان المزارع يلتزم نحو المومجر بنسبة معينة من المحصول ، وهذه النسبة تتحدد بالاتفاق بشرط الا تزيد على النصف . ويقسم بالمحصول هنا ، المحصول الصافر بعد خصم المصروفات التي تمود بالنفع على المومجر والمزارع . وقد نصت المادة ٣٢ مكررا ( ب ) على انه في حالة الاجار بطريق المزارعة ، تقسم المصروفات لاثنية مناصفة بين المومجر والمستاجر ( فقرة ج ) :

- ( ١ ) مقاومة الافات والحشرات سواء باليد أو بالمبيدات .
- ( ٢ ) الري بالالات الميكانيكية في حدود الاجور التي تتحدد هذا وزارة الري ( ٣ ) جمع وتجهيز المحصول ( ٤ ) ما يلتزم المزارع من التقاوى والاسمدة الكيماوية ( ٥ ) ضريبة الدفاع المنصوّر عليها في القانون ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .

هذا عن المصروفات التي تصرف مناصفة بين المومجر والمستاجر في المزارعة . وقد بين النص السابق انه (( لا يجوز ان يزيد نصيب المومجر - في حالة الاجار بطريق المزارعة - على نصف غلّة الارض بعد خصم المصروفات التي يلتزم بها مناصفة مع المستاجر )) . وبموجب من هذه العبارة الاخيرة ان القانون يحظر أن تزيد حصة المومجر على نصف الغلة بعد خصم المصروفات مناصفة على النحو السابق . ويفهم من هذا النص ان القانون لا يمنع من أن تقل حصته عن هذا القدر ، وبالتالي يجوز أن يتحمل بقدر ازيد من المصروفات السابقة أو بعضها جميعها ، وان كان هذا لا يجوز من الناحية المقابلة بالنسبة للمستاجر ، فلا يجوز أن يقل نصيب المستاجر عن النصف بعد خصم نصف المصروفات السابقة ( انظر كذلك : لبيب شنب : السابق ص ١٦٠ ) .

- هذا بالنسبة لما يلتزم به المزارع عند تحديد النسبة التي يحصل عليها المومجر من صافي الغلة بعد خصم المصروفات التي يلتزم بها مناصفة مع المستاجر . ويخبر عن هذا التحديد ما يفرضه

القانون على المومجر وحده ، وعلى المستاجر وحده من مصروفات .  
وقد نصت المادة ٢٢ مكررا ( ب ) على بيان ما يلتزم به المومجر من  
مصروفات ، ثم على بيان ما يلتزم به المستاجر في حالة الاجار بظرفين  
المزارعة .

ما يلتزم به المومجر : ( ١ ) يلتزم المومجر بجميع الضرائب  
الاضلية والاضائية والرسوم المفروضة على الاطيان ، عدا ضريبة  
الدفاع . ( ٢ ) كما يلتزم المومجر بالترميمات والتحسينات الرئيسية  
اللازمة للمزارعة والمباني والآلات ، بما في ذلك تطهير وصيانة  
المساقى والراوى والمصارف الرئيسية .

ما يلتزم به المستاجر : يلتزم المستاجر بما يلى : ( ١ ) جميع  
العمليات اللازمة للمزارعة ، سواء باعمرها بنفسه ، أو بواسطة اولاده  
أو عاله أو ماشيته ، وذلك ما لم يتفق على اقتسامها .  
( ب ) التسميد بالسماد البلدى اللازم للمزارعة .  
( ج ) تطهير وصيانة المساقى والراوى والمصارف الفرعية الواقعة في  
نطاق الأرض المومجرة .

( د ) اصلاح آلات البرى والمزارعة العادية .  
هذه هي الالتزامات التى تقع على عاتق المستاجر في المزارعة ،  
وهو يتحمل بها وحده ، دون أن يخصم قيمتها من المحصول ،  
ما لم يتفق على خلاف ذلك ، كالم يتفق على أن تكون مناصفة أو حتى  
على عاتق المومجر . ولا يقال أن في هذا انقاصا من حصة المومجر ،  
أن القانون قد حدد الحد الأقصى فقط لما يخصم طيه وهو  
نصف الغلة بعد خصم ما قد يتحمل به من مصروفات غير تلك التى  
يتحملها مناصفة على ما سبق . فإذا أخس المستاجر بالتزامه  
تطبق القواعد العامة .

- ٢ - الجزاء على المخزن المزارع بالتزامه بدفع المقايى : إذا

لم يقم المستاجر في المزارعة بالوفاء بما يتفرغ عليه للمومجر من مقايى ،

فانه بعد ملاحظة التزام جوهرى ، وتنطبق الجزاءات التى يقررها القانون . ولهذا يكون للموَجَر ان يطالب المستأجر بالتنفيذ العيني . فاذا تعذر ذلك لكون للموَجَر طلب انتهاء العقد لاقتناع المستأجر من تنفيذ التزامه .

وبشور التساؤل فيه هذا الجواب عما اذا كانت المادة ١/٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى التى تجبر للموَجَر طلب أخـ... الأحيان الموجهة فى حالة اخذ المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد . نرى فى هذه الحالة ان اخلاا المستأجر بالتزام باداء المقابل المطلوب للموَجَر بعد اخلاا بالتزام جوهرى... ان يطلب... المحكمة المختصة . بعد ان...  
الموَجَر... من احدى... من الارضى الموجهة  
على نحو ماقرره المادة ١/٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى (معدلة  
بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥) . وليس هذا الا محض تطبيق للقواعد  
العامة فى الاخلاا بالالتزامات الجوهرية التى يقضى بها القانون  
أو العقد . وعدم الوفاء بالالتزام بالبدل أو المقابل بعد اخلاا  
بالتزام جوهرى .

لكن هل تنطبق هذه المقتضات التى تقرها المادة ٣٥٠ فقرة ٢  
وفقرة ٣ من قانون الإصلاح الزراعى . من حيث عدم جواز طلب  
الفسخ والاخلاا بسبب التأخير فى اداء قيمة الاجار استحق الا  
بعد شهرين من انتهاء... السنة الزراعية وتختلف المستأجر...  
الوفاء . والسماح للمستأجر بتوقف الحكم بالفسخ والاخلاا اذا  
تم الوفاء حتى قبل بابء المواقعة .

نرى ان هذا الحكم يتخلل بمخاللة الاجاز النقدى...  
خاصة وأنه لم يرد مايفيد نده الى الاجار مزارعة . كما ان ما أورده  
النصر السابق يتعلق بمرور شهرين على انتهاء السنة الزراعية .  
وبهذه الحالة لا تكون الامم نظام الاجار النقدى . أما المزارعة  
فبمستحق نصيب الموَجَر عقب كل دورة زراعية بعد جمع المحصول .  
وتؤدى القيمة عنها فور حينها ، وهذا الالتزام لا يحتمل التأخير

مثل الالتزام بأداء مبلغ من النقود .

٣ - سقوط الالتزام بدفع المفاير في المزارعة : ادراكنا اننا لا نرى  
المستأجر ( المزارع ) يلتزم بأداء نسبة معينة من الغلة مضافاً لثمن البذار  
الالتزام يترتب على عاتق المزارع في الظروف العادية التي يتم فيها العمل  
جميع المحصول في نهاية الدورة التي تم فيها جنى المحصول . ولكن  
قد لا يستحق هذا في حالة هلاك الغلة . وقد عرضت المادة ٢٤٤ / ٢  
مدني لهذه الصورة اد نصت على أنه :  
( ( اذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة فمقتضى ما  
الطرفان معا تبعة هذا الهلاك . ولا يرجع أحد منهما على الآخر الا  
ويعرض هذا التبرع لحالة الهلاك الكلي أو الجزئي للتيقن من سبب  
خارج عن ارادة المستأجر . وقد عينه النص هنا ، وهو حالة القسطة  
القاهرة ، لانه اذا تم الهلاك بغض المستأجر نفسه أو تقصير الغير  
يمكن الرجوع بالتصحيح . أما في حالة القوة القاهرة فلا تبعة هنيئة  
الهلاك تقع على عاتق الطرفين معا . فاذا كان الهلاك ( كلياً )  
تحرر المستأجر من التزامه ، واذا كان الهلاك جزئياً ، تحمّل  
الموَجَر نسبة منه تعادل حصة . فانما كانت حصته مقدرة بنصيب  
المحصول ، تحمّل كن منتهما نصف ثمنه ما هلك ، ونقص الباقي من حصة  
مع مراعاة المصروفات طبق النحر السابق .  
ويرجع هذا الى أن العلاقة بين المُوَجَر والمستأجر إنما كانت  
على عاتق هذا الأخير التزاماً بأداء نسبة معينة من الغلة ، وقالوا  
الامر أن يحق للمُوَجَر مطالبة المُوَجَر بنصيب معين من هذه الغلة وطالبها  
الموَجَر الا مودعا لديه يكون عليه التزام بأداء المُوَجَر نسبة من الغلة  
في حصة من الغلة . ومن أجل هذا فان تبعة هلاكها - كلها أو  
بعضها - تقع على عاتق المُوَجَر بالكلية . وهذا ما قلناه في  
المادة ٢٤٤ / ٢ مدني .  
وبغرض التوضيح الذي نعرضه للقانون لحد التبرع بالكلية للغلة  
ذلك بعد اجتماعه ، وينص على هذا الحكم كذلك في حالتيه  
المحصولين حين جعله مئة مئة كان الهلاك بقوة قاهرة فمكتسباً

كذلك في كل الحالات التي يمنع فيها المستأجر من تهيشة الأرض  
للزراعة ، أو من بذورها ، أو في حالة هلاك البذر كله أو أكثره  
بسبب القوة القاهرة ، كالفيضانات غير العادية ، أو بسبب  
استيلاء السلطة العامة على الأرض . . . ( انظر ما سبق ص ٢١٨  
ومابعد ها ) .

- هذا وقد عرس الفقه الاسنى لحالة المزارعة الفاسدة ، وقدر  
انه اذا وقعت المزارعة فاسدة يكون المحصول كله لصاحب البذر ،  
وطيه للعامل أجر مثل عمله ان كان البذر من صاحب الأرض ، فإن  
كان من العامل فعليه لصاحب الأرض أجر مثل أرضه ( مادة ٢١٨  
مرشد الحيران ) .  
وانذا لم يخف شي من المحصول في المزارعة الفاسدة ، فإن  
كان البذر من قبل العامل فعليه أجر مثل الأرض ، وان كان من  
قبل صاحب الأرض فعليه أجر مثل العامل ( مادة ٢١٩ مرشد  
الحيران ) .

#### رابعاً - التزام المزارع برد المدين المومجرة : بموجب القانون

على المستأجر أن يرد المدين المومجرة عند انتهاء الاجارة ،  
فاذا ابقاها تحت يده دون حق ، كان ملزماً ان يدفع للمومجر  
تمويضا يراعى في تقديره القيمة الاجارية للمدين ، وما أصاب  
المومجر من ضرر ( م ٥٩٠ مدنى ) . هذا هو ما تنقضى به  
القواعد العامة في الاجارة .

وبوجب القانون على المستأجر أن يرد المدين المومجرة بالحالة  
التي تسلمها عليها ، الا ما يكون قد أصاب المدين من هلاك أو  
تلف لسبب لا يد له فيه ( م ٥٩١ / ١ مدنى ) . فاذا اكسان  
تسلم المدين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان  
بأوصاف هذه المدين ، افترض أن المستأجر قد تسلم المدين في



حالة حسنة ، وذلك حتى يقوم الدليل على العكس ( م ٢/٥١١ مدني ) .

وقد عرست القواعد العامة ذلك لحالة ما اذا وجد المستأجر في العيّن المومجة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار ، التزم المومجر أن يرد للمستأجر - عند انقضاء الايجار - ما أنفق في هذه التحسينات أو ما زاد فليس قيمة العقار . وهذا ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك يسمى المومجر والمستأجر ( انظر م ١/٥١٢ مدني ) .

فإذا كانت التحسينات قد استحدثت دون علم المومجر أو رغم معارضة ، كان له أيضا أن يطلب من المستأجر ازلتها . وله أن يطلب نوق ذلك تعويضا عن الضرر الذي يصبب العقار من هذه الازالة ، وان كان للتعويض مقضى ( م ٢/٥١٢ مدني ) .

وفي حالة ما اذا اختار المومجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنذره الى أجل للوفاء بها ( م ٣/٥١٢ مدني ) .

هذا هو ما يقضى به القواعد العامة بعدد التزام المستأجر برد العيّن المومجة في نهاية الايجار . ويتضح منه انه يتمتعين الرد عند انتهاء الايجار لا غير سبب من اسباب الانقضاء . فإذا أبقاها تحت يده دون حق التزم بتعويض المومجر في مقابل ذلك .

ويكون الرد بالحالة التي كانت عليها العيّن عند تسلمها ، مع مراعاة ما أصابها بسبب لا يعزى اليه . ويفترض أن العيّن قد سلمت في حالة حسنة ، ما لم يتم دليل على خلافه .

وإذا كان في العيّن منشآت أقامها المستأجر ، يختلسف الأمر بحسب ما اذا كان هذا يعلم المومجر أو دون علمه أو رغم معارضته .

ويلتزم الموجهر برد ما انفقه المستاجر فى البناء او الغرس او التحسينات التى تزيد فى قيمة العقار ، او رد قيمة الزيادة . فاذا استحدثت دون علم الموجهر او رغم معارضته ، يكون له طلب ازالتها مع التعويض ان كان له مقص .  
فاذا اختار الموجهر الابقاء عليها ، كان عليه ان يرد اما قيمة التحسينات او قدر الزيادة فى قيمة العقار .

وهذه القواعد العامة تنطبق بصدد عقد المزارعة كذلك .

### البحث الخامس

#### انقضاء المزارعة

- امتداد عقد المزارعة : لا ينتهى عقد المزارعة بانتهاء المدة المحددة له ، فقد حظر قانون الاصلاح الزراعى على الموجهر اخلاء المستأجر الا للأسباب التى بينها القانون .  
وقد سبق ان بينا بصدد انتهاء الايجار الزراعى ( ص ٢٣٦ .  
فيما سبق ) انه طبقا للمادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى ( لا يجوز للموجهر ان يطلب اخلاء الأغنيان الموجهرة ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، الا اذا أدخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد . . . )  
وهذا النص قد ورد عاما يسرى على الايجار بالنقد أو بالمزارعة .  
وبهذا فان المستأجر يستفيد من التمديد من الامتداد القانونى الذى يلزم الموجهر ، اذ لا يكون لهذا الأخير ان يطلب اخلاء المزارع .  
وان كان يراعى ان المستأجر يستطيع ان ينهى العقد من جانبه طبقا للقواعد التى يقرها القانون فى هذا الصدد .

- امتداد عقد المزارعة بالنسبة لورثة المستاجر : في ظل قواعد القانون المدني تنقضي المزارعة بموت المستاجر ، وإن كانت لا تنقضي بموت المومجر<sup>(١)</sup> ( انظر م ٦٢٦ مدني ) . ولكن قانون الإصلاح قد خالف ما أورده القانون المدني . فقد نص على أن إيجار الأراضي الزراعية - نقداً كان أو مزارعة - لا ينتهي بموت المومجر ولا بموت المستاجر . وعند وفاة المستاجر ينتقل الإيجار إلى ورثته ( انظر م ٣٣ مكرراً ( ز ) من قانون الإصلاح الزراعي ) . وقد حرص النص على إبراز أن العقد لا ينتهي في هذه الحالة حتى في حالة المزارعة ، رغم أنها تقوم على الإيجار الشخصي ، وذلك حماية لورثة المزارع ، مالم يرغبوا هم من ذلك .  
ولكن ينتقل الإيجار إلى ورثة المستاجر يلزم أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة . ومع ذلك فقد أجاز القانون لورثة المستاجر أن يطلبوا إنهاء العقد .

---

( ١ ) وفي الفقه الاسلامي : (( إذا مات صاحب الأرض والزرع يقل ، يدوم العامل على العمل إلى ادراك الزرع وليس لورثة المتوفى منعه )) ( م ٧٢٦ مرشد الحيران - من الدر ، ورد المختار في أواخر المزارعة ) .  
وبالنسبة لوفاة المزارع ، فإنه إذا مات قبل نضج المحصول يقوم ورثته بمقايمة إلى حين نضجه . وقد جاءت المادة ٧٢٧ من مرشد الحيران في هذا المعنى بقولها :  
" إذا مات المزارع والزرع غش ، فورثته تقوم مقامه في العمل إلى أن يستوى الزرع ، وإن أبى صاحب الأرض "

- ويأخذ حكم الوفاة ، وبالتالي يمتد عقد المزارعة بالنسبة لأفراد أسرته ( ممن يعتبرون ورثته لو توفي ) ، حالة ما اذا صار من المتعذر على المزارع زراعة أرضه لمريض أو شيخوخة . وإنما يلزم في هذه الحالة أن يكون من بينهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة . فإذا لم يكن من بين أفراد أسرة المزارع من تكون حرفته الأساسية الزراعة ، ينقضى العقد . كما ينقضى كذلك في هذه الحالة إذا لم يرغب هؤلاء في استمرار العقد .

وقد كان المشروع التمهيدى للقانون المدنى يورد نصا في هذا الصدد ينقضى بأنه : (( اذا تمذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمريض ، ولأى سبب آخر ، ولم يكن مستعاضا أن يهل محله غيره من أفراد أسرته ، أو اذا أصبحت أسرة المستأجر في حال لا يتحسنى معها استغلال الأرض استغلالا مرضيا ، كان للموعد أن يفسخ العقد )) . ( انظر الاصل التوضيحية للقانون المدنى ح ٤ ص ٦٤٠ - ٦٤١ ) .

هذا عن الامتداد القانونى لعقد المزارعة .

### - انتهاء عقد المزارعة بانتهاء المدة المحددة له ( اجالة ) :

إذا كان عقد المزارعة يمتد امتدادا قانونيا على ما بينا ، فإن هناك من الحالات ما ينتهى فيها هذا العقد بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، وذلك في الحالات التى عرضنا لها بحدود كلامنا عن الإيجار بالنقد ، وهى حالة التأجير لمحصول معين أو لزراعة واحدة ، وحالة إيجار الحدائق وما فى حكمها . كما رأينا أن للمستأجر أن يتمسك بانتهاء العقد بانتهاء مدته ، بل وتحت انتهاء هذه المدة فى ظروف معينة بينها القانون . وقد عرضنا لذلك فيما سبق فتشبع اليه ، إذ يصرى ما جاء بالنسبة للإيجار بالنقد على سبب المزارعة ( انظر فيما سبق ص ٢٣٨ وما بعدها ) .

- انتهاء عقد المزارعة في حالات معينة : اذا كان القانون قد نص على التمديد القانوني لعقد اجار الاراضى الزراعية ، ورأينا أن هذا الاستداد ينصرف كذلك الى عقد المزارعة ، فان هناك أسبابها معينة ينتهى بها عقد المزارعة .

فينتهى عقد المزارعة في حالة ما اذا أخس المزارع بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ، كما ينتهى هذا العقد كذلك لو فاء المزارع اذا لم يكن من بين ورثته من تكون حرقته الزراعة . وينتهى أيضا في حالة ما اذا كان المومر في حاجة الى الأرض لزراعتها بنفسه كما ينتهى بصدور قرار تقسيم الأرض أو بصدور ترخيص بإقامة بناء عليها . وفي كل الحالات السابقة نرى اهان القواعد التى تسرى فى شأن الاجار بالنقد على المزارعة ، نظرا لعدم تعارض تلك الحالات مع طبيعة عقد المزارعة .

- هل ينتهى عقد المزارعة بتجنيد المستأجر ( المزارع ) ؟

قد منا أن عقد اجار الاراضى الزراعية لا ينتهى (( اذا جنسد المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة )) ( م ٢٢ مكررا ( و ) من قانون الاصلاح الزراعى معدلة بالقانون ١٥ لسنة ١٩٧١ ) . ورأينا أن النص السابق يجوز (( للمستأجر فى هذه الحالة ان يوجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة ، على أن ينتهى عقد الاجار من المياطين بنهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء )) .

كما نصت المادة السابقة كذلك على تطبيق الحكم الاخير بالنسبة لمالك الارض الزراعية الذى يوجر أرضه بسبب تجنيده أو استدعائه فى القوات المسلحة . ومعنى ذلك أن المالك الذى يوجر أرضه بسبب التجنيد أو الاستدعاء على هذا النحو يستطيع أن يطلب

انتهاء عقد الاجار بنهاية السنة الزراعية التي تنتهي فيها مسندة  
التجديد أو الاستدعاء.

وبشر المساواة عنها اذا كان من الجائز تطبيق الحكم الذي  
أوردته قانون الاصلاح الزراعي في المادة ٢٢ مكررا ( و ) على حالة  
تجديد المزارع في عقد المزارعة . فهو يظل عقد المزارعة قائما رغم  
تجديد المزارع أو استدعائه ؟ وهو يجوز للمزارع الذي جدد أو  
استدعه أن يوجع الأرض الى الغير خلال مدة التجديد أو الاستدعاء ؟  
على ان ينتهي هذا التأجير من الباطن بنهاية السنة الزراعية  
التي تنتهي فيها مدة التجديد أو الاستدعاء ؟

انتهينا فيها سبق الى أن القانوني يحظر على المستأجر التأجير  
من الباطن أو التنازل عن الاجار للغير أو مشاركته فيها . وهذا  
الحظر عام بالنسبة للايجار بالنقد والاجار بالمزارعة . على نحو  
ما استقر عليه الرأي في تفسيره للمادة ٣٢ من قانون الاصلاح  
الزراعي التي نصت على أن يكون تأجير الأرض الزراعية لمن يتولى  
زراعتها بنفسه . ولا يجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل  
عن الاجار للغير أو مشاركته فيها . . .

فإذا كان المراد قد انتهى الى تعميم الحظر على هذا التجديد  
عن تفسير المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعي . فإنه ينبغي أن  
يعمم الحكم الذي أوردته المادة ٢٤ مكررا ( ب ) من القانون ذاته  
والتي نصت على أن يحظر الاراض الزراعية لا ينتهي التجدد  
المستأجر أو استدعه للخدمة من القواعد المستلزمة . فالقانون  
الذي جدد أو استدعه لا ينبغي أن يختلف وضعه اذا كان  
مستأجرا بالنقد أو بالمزارعة خاصة وأن القوانين قد اتجهت  
الى منع بعض المزايا للتجديد . وهذه المزايا لا ينبغي أن  
تطبق في حالة ولا تطبق في أخرى . أن تطبق في  
حالة الاجار بالنقد ولا تطبق في حالة الاجار بالمزارعة .

ولهذا نرى أن يظل عقد الإيجار قائما . وفي هذه الحالة نجسوز  
 للمستاجر - مزارعة أو بالنقد - أن يبيع أو يقرض أو يهب أو يهب  
 تجنيد أو استدعائه ، على أن ينتهي عقد الإيجار من الباطن بنهاية  
 السنة الزراعية التي تنتهي فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء .  
 ولعل ما يؤيد هذا النظر من جانب المشرع - وهو أنجاهة المستاجر  
 منح بعض المزايا للمجندين أو للذين يستدعون - من جهة تطبيق  
 قانون الاختلاف الزراعي بين الأرض للمزارعة ٢٣ مكررا (١) وفي  
 كذلك تطبيق ما يؤيد القانون من حيث أن الأرض الزراعية في المزارع  
 يوم جوارحه يمتنع تجنيد أو استدعاء المزارع المصلحة .  
 ما قام بتأجيله لهذا السبب ، في نهاية السنة الزراعية التي تنتهي فيها  
 مدة الخدمة أو الاستدعاء . لا شك أن إعطاء المجر الذي يجند  
 هذا الحق في الاستدعاء ، يكفل من أن المشرع قد منحه الحق منح  
 المجند مزايا استثنائية في هذا الصدد .  
 ولا يحتج على ما قدمنا من تعميم حكم المادة ٢٣ مكررا (١) في  
 والخاصة بالأبقاع على عقد الإيجار ، مزارعة أو بالنقد ، هذا التجنيد  
 أو الاستدعاء ، وجواز التأجير من الباطن - بأن عقد المزارعة يقوم  
 على الاعتبار الشخصي للمزارع ، لأن المشرع قد منح الحق منح  
 يجندون أو يستدعون .  
 الصدور على الاحتيازات الأخرى ، خاصة وأن غيبة المجند أو المستدعي  
 مؤقتة ، يعود بعدها ليسترد الأرض من مستأجرها من الباطن .  
 فإذا لم يعد بسبب استدعائه طبق حكم المادة ٢٣ مكررا (٢) ،  
 والذي يقرر أن الإيجار لا ينتهي بموت المستاجر ويستقل إلى ورثته .  
 بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة .

- انتهاء المزارعة قبل انتهاء مدتها :

- يمكن القول بصفة عامة ان الآثار التي تترتب بمناسبة انتهاء  
ايجار الاراضى الزراعية تترتب كذلك فى حالة انتهاء المزارعة .  
ولكن القانون المدنى قد عرّف المادة ١/٦٢٧ لحالة انتهاء  
المزارعة قبل انتهاء مدتها . وفى هذه الحالة يوجب النسخ طمس  
الموَجَر أن يرد الى المستأجر ، أو الى ورثته ، ما انفق المستأجر  
على المحصول الذى لم يتم نضجه ، مع تمويش عادن ما قام به  
المستأجر من العمل .

وبهذا فإنه بانقضاء المزارعة ، قبل انقضاء مدتها ، تنفس  
العلاقة بين المتعاقدين . وقد جاء فى المذكرة الايضاحية  
للمشروع التصديق للقانون المدنى ، فى هذا العدد ، أنه  
( ( اذا انقضت المزارعة ، قبل انتهاء مدتها ، صفيت الشركة ،  
على أساس أن يرد المَوَجَر للمستأجر أو لورثته جميع النفقات  
التي صرفها على المحصول الذى لم يتم نضجه ، مع تمويش عادن  
من العمل ، اما المحصول الناضج فيحصد ويقسم ) ) .

والذى يتضح من هذا أنه اذا كان هناك محصول قد نضج ،  
فيحصد ويقسم ، ولا صعوبة فى الامر . أما بالنسبة لما يتم نضجه ،  
فانه يكون على المَوَجَر أن يرد للمستأجر أو لورثته جميع النفقات  
التي صرفها على هذا المحصول . ويدخل فى هذه النفقات  
ما انفق المستأجر من نفقات يلتزم بها وحده ، وتلك التي  
يلتزم بها مع المَوَجَر . وهذا مع تمويش عادن عن العمل الذى



بذله المستأجر الى حين انتهاء المزارعة • ويرجع هذا الى ان المؤجر ، وقد انتهت المزارعة ، فان ما عليها من محصول لم يتم نضجه ، يثوب الى المالك ، باعتباره مالكا للأرض • ولهذا يمول المستأجر الذي كان سبب في ذلك عما قام به من عمل ، كما يكون له ان يسترد ما أنفق •

- وفي حالة موت المستأجر ، فان المادة ٢/٦٢٧ مدني قد نصت على انه (( اذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته ، عوضا عن استعمال حقهم - في استرداد النفقات المتقدمة ذكرها ، ان يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ، ماداموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضي )) •

والواقع انه لم يعد هناك مجال لتطبيق ما جاء في هذا النص ، بعد ان نصت المادة ٣٣ مكررا ( ز ) من قانون اصلاح الزراعي على ان ايجار الاراضي الزراعية - نقدا او مزارعة - لا ينتهي بموت المؤجر ، ولا بموت المستأجر • وعند وفاته ينتقل الايجار للس ورثته ، بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة • وفي هذه الحالة يجوز لورثة المستأجر ان يطلبوا انتهاء العقد ، على ما قدمنا من قبل •

(( فهرس ))

الصفحة

تمهيد :

- ١ - بد • الاهتمام بالقانون الزراعى فى مصر
- ٣ - التعريف بالقانون الزراعى وتحديد نطاقه
- ٦ - القانون الزراعى فرع حديث
- ٩ - القانون الزراعى فرع من فروع القانون الخاص
- ١١ - خط الدراسة

الباب الاول

الملكية الزراعية

١٢

- تمهيد

الفصل الاول

المقصود بالارض الزراعية

١٤

تمهيد

أولا : المقصود بالارض الزراعية والتفرقة

١٤

بينها وبين اراضى البناء

١٤

- الملكية الزراعية

١٥

- وضع الاراضى البور والاراضى الصحراوية

١٥

- اراضى البناء ومعيار التفرقة بينها

١٧

وبين الاراضى الزراعية

٢٠

- عدم ورود البيان السابق على سبيل المحصر

٢٣

- عدم وضع بيان شامس لكل انواع الاراضى

٢٤

- الى اى مدى تعد اراضى القرى من

٢٤

المبانى ؟

٢٧

- تحديد المقصود باراضى البناء فى قانون

٢٧

الاصحح الزراعى وقانون حضر تملك الاجانب

٢٧

للاراضى الزراعية

ثانياً : الآثار التي تترتب على اعتبار الارض من الاراضى الزراعية .

٣٠

### الفصل الثانى

منع الاجانب من تملك الاراضى الزراعية

٣٤

- ما يشمله المنع

٣٧

- نطاق تطبيق الحظر من حيث الزمان

- هل ينصرف الحظر الى التملك عن خرق الترخيص

٣٩

والوصية ؟

٤٠

- اهلولة ملكية الاجانب الى الدولة بمقابل

### الفصل الثالث

الحد الأقصى للملكية الزراعية

٤٢

- التطور الذى تم فى هذا الموضوع - تقسيم الدراسة

المبحث الاول : الحد الأقصى لملكية الفرد

٤٤

- تمهيد

٤٥

اولاً : نطاق الحظر من حيث الاشخاص

٤٦

ثانياً : نطاق الحظر من حيث الموضوع

ثالثاً : نطاق الحظر من حيث الحقوق التى ترد على

٤٨

الارض الزراعية والبور

المبحث الثانى : الحد الأقصى لملكية الأسرة

٤٩

- تمهيد

٥٠

اولاً : الحد الأقصى لملكية الأسرة والتطور بشأنه

٥١

ثانياً : المقصود بالأسرة

الصفحة

- ٥٦ - تحديد ملكية الأسرة بحالة أفرادها في ٢٣ يوليو ١٩٦٩

### المبحث الثالث : تطبيق الحد الأقصى بالنسبة للملكية الزراعية

- ٥٨ تمهيد :

المطلب الأول : تطبيق الحد الأقصى على الملكيات القائمة عند العمل بالقانون قس  
٢٣ يوليو ١٩٦٩

- ٥٩ - تملك الدولة للزيادة عن الحد الأقصى  
٦٠ - التصرفات الثابتة التاريخ  
٦٣ - التصرف لاهاء الأسرة الواحدة - توفيق الأوضاع  
٦٥ - أولا : توفيق الأوضاع داخل الأسرة  
٧٠ - ثانيا : تصرف الجد الى أحفاده القصر

### المطلب الثاني : تطبيق الحد الأقصى بالنسبة للمستقل

- ٧٦ تمهيد :  
٧٧ أولا : العقد  
٨٣ ثانيا : الفقرة

- ٨٤ الفرد الثاني : اكتساب الملكية بغير طريق التعاقد  
٨٦ تمهيد :  
٨٦ أولا : الأسباب المكتسبة للملكية وما قد يثوره بعضها من خلاف  
٨٧ ١ - الزيادة بسبب التقادم  
٨٩ ٢ - الزيادة بأسباب أخرى

الصفحة

الفرد الثالث : مصير الزيادة الطارئة

- ١٤ تمهيد :  
 ١٤ أولا : التقدم بإقرار من الملكية الزائدة  
 ٩٦ ثانيا : التصرف في القدر الزائد  
 ٩٨ ثالثا : توفيق الأوضاع بين أفراد الأسرة

المبحث الرابع : الاستثناء من الحد الأقصى للملكية الزراعية

- ٩٩ تمهيد :  
 ١٠٢ أولا : الأراضي التي تحتلها الشركات والجمعيات  
 ١٠٦ ثانيا : الأراضي التي تحتلها الشركات الصناعية  
 ١٠٧ ثالثا : الأراضي التي تحتلها الجمعيات الزراعية العلمية  
 ١٠٩ رابعا : الجمعيات الخيرية  
 ١١٢ خامسا : أراضي الوقف الخيري

المبحث الخامس : أهلية الأراضي الزائدة إلى

الدولة ، وما يثار بشأن هذا الموضوع

- ١١٣ تمهيد :  
 ١١٤ أولا : تملك الدولة للقدر الزائد من الحد الأقصى  
 ١١٤ ثانيا : كيفية استغلال الأراضي الزائدة إلى حين الاستيلاء الفعلي عليها  
 ١١٦ ثالثا : تعيين المالك  
 ١١٩ رابعا : الحقوق المعنية بالتعويض التي كانت مقررة على الأراضي المستولى عليها  
 ١٢١ خامسا : مصير الأرض المستولى عليها

الصفحة

المبحث السادس : الاحكام الخاصة بالاراضى الصحراوية

- ١٣١ تمهيد :  
١٣١ اولا : المقصود بالاراضى الصحراوية  
١٣٢ ثانيا : اكتساب ملكية الاراضى الصحراوية المراد  
استصلاحها والتصرف فيها  
١٣٥ ثالثا : الحد الاقصى للملكية الفردية  
١٣٧ رابعا : ملكية الاشجار

المبحث السابع : الحد الاقصى للحيازة

- ١٣٩ تمهيد :  
١٤٠ - حالة ملكية الحائز لما في حيازته  
١٤١ - حالة الحائز غير المالك  
١٤٢ - حالة الحيازة للملكية ولغيرها  
١٤٢ - تحديد المقصود بالحيازة في عدد تطبيقي  
المادة ٣٧  
١٤٨ - حكم تجاوز الحد الاقصى للحيازة

الفصل الرابع : القبود المتعلقة بالحد الأدنى للملكية الزراعية

- ١٥١ الحد من تجزئة الملكية الزراعية  
١٥٣ - عدم جواز التنفيذ على الملكيات الزراعية الصغيرة

الفصل الخامس : القبود التي ترد على حق الملكية الزراعية

- ١٥٤ - احالة

الصفحة

الباب الثاني  
الاستغلال الزراعي

- ١٥٥ - تمهيد
- الفصل الاول : ايجار الاراضي الزراعية
- ١٥٦ - شروط تطبيق قانون الاعلاج الزراعي
- ١٦٠ - تقسيم الدراسة
- المبحث الاول : انعقاد الاجار الزراعي
- ١٦١ - تمهيد
- الفرع الاول : تاجير الاوسر لمن يزرعها بنفسه
- ١٦٢ - نص القانون والهدف منه
- عدم جواز التاجير من الباطن أو التنازل عن
- ١٦٣ - الاجار أو المشاركة
- ١٦٤ - جزاء مخالفة المستاجر للاحكام السابقة
- الفرع الثاني : النهاية في تاجير الارض الزراعية
- ١٦٦ - النهاية القانونية والاتفاقية
- ١٦٧ - توكيل الجمعية الزراعية في التاجير أو التحصيل
- الفرع الثالث : الغرم الموعدة
- ١٦٨ - ضرورة مراعاة الحد الاقصى للمحاربة
- الفرع الرابع : الاجسرة
- ١٦٩ - تمهيد

- تمهيد

أولاً : الحد الأقصى لاجرة الأرض الزراعية .

- الأساس الذي يتم التحديد استناداً إليه

- حالة الاراضى التى لم تفرض عليها ضريبة أو كانت

ضريبة الفدان لا تتجاوز جنهم من سنوياً

- تحديد الحد الأقصى يكون لسنة زراعية

- تحديد الحد الأقصى على أساس الفدان

٣٠٠ قسبة

- التحديد الذى اوردته القانون يتعلق بالاجار

الاراضى الزراعية فقط

ثانياً : استثناء اراضى الحدائق والموز والنباتات

المستدبة - نطاق هذا الاستثناء وسبب

النص عليه

ثالثاً : الجزاء على مخالفة الحد الأقصى للاجرة -

التطور فى هذا الشأن

### الفرع الخامس : المدة

- التراض على المدة

المبحث الثانى : اثبات ايجار الارض الزراعية

- ضرورة الكتابة للاثبات

- ضرورة تحرير العقد من ثلاث نسخ

- ايداع عقد الايجار بالجسمية المتساوية المختصة

- هل تسرى القواعد المتعلقة بايداع عقد الايجار

على العقود المحررة فـى التمديد الذى ادخل

على المادة ٣٦ ؟

المبحث الثالث : آثار الايجار الزراعى

- تمهيد :



المطلب الأول : التزامات المومجر

- تحديد التزامات المومجر ٢٠٠
- أولا : التزام المومجر بالتسليم - مضمون هذا الالتزام ٢٠٠
- ثانيا : التزام المومجر بالصيانة ٢٠٢

المطلب الثاني : التزامات المستأجر

- تمهيد : ٢٠٣

الفرع الأول : الالتزام بالمحافظة على العين  
واستعمالها الاستعمال المألوف

- تمهيد : ٢٠٤
- الالتزام باستعمال العين على النحو المألوف ٢٠٥
- القيام بالأصلاحات اللازمة ٢٠٧
- الجزاء على إخلال المستأجر بالتزاماته السابقة ٢٠٨
- التزام المستأجر بالمحافظة على المرافق والأدوات الزراعية ٢١٠

الفرع الثاني : التزام المستأجر بالوفاء بالاجرة

- تمهيد : ٢١٢
- ١ - حالة توكيب المومجر الغير في تحصيل الاجرة ٢١٣
- ٢ - ضرورة تسليم مخالصة ٢١٤
- الامتناع عن قبض الاجرة او تقديم المخالصة ٢١٥
- ثانيا : حالات اسقاط الاجرة
- تمهيد : ٢١٧
- الحالة الاولى : قبل حصاد المحصول ٢١٧
- الحالة الثانية : بعد حصاد المحصول ٢٢٣

ثالثاً : الجزاء على اخذ المستأجر بالتزامه بدفع  
الاجرة

- تمهيد : ٢٢٤
- ١ - الانذار ٢٢٥
- ٢ - مرور مدة شهرين على انتهاء السنة الزراعية ٢٢٥
- ٣ - طلب الفسخ والحكم به ٢٢٦
- أثر توافر شروط الفسخ ٢٢٧

المبحث الرابع : انتقال الحقوق والالتزامات الناشئة  
عن عقد الايجار الزراعى

- تمهيد : ٢٢٩
- أولاً : انتقال الايجار الى خلف الموَجِر ٢٣٠
- ثانياً : عدم جواز انتقال آثار العقد من جانب  
المستأجر . ٢٣٢
- الاستثناء من عدم جواز انتقال آثار العقد  
من جانب المستأجر ٢٣٣
- حالة الساجِر لزراعة واحدة ٢٣٤

المبحث الخامس : انتهاء الايجار الزراعى

- تمهيد : اجاب انتهاء الايجار ٢٣٦
- الفصل الاول : انتهاء العقد بانتهاء المدة  
المحددة المتفق عليها أو  
بارادة المستأجر

- تمهيد : ٢٣٨
- أولاً : حالة التاجر لحصول معين أو لزراعة واحدة ٢٣٨
- ثانياً : الايجار لزراعة الحدائق وما فى حكمها ٢٤٠
- ثالثاً : انتهاء العقد بارادة المستأجر ٢٤٢

الفرع الثاني : الحالات التي ينتهي فيها  
الاجار

- ٢٤٣ - تعهد :
- ٢٤٢ اولا : انتهاء الاجار بسبب الاخذ بالتزام جوعرى
- ٢٤٧ - ضرورة الانذار وطلب الفسخ
- ٢٤٨ - الالتزام بدفع الاجرة كالتزام جوعرى
- ٢٤٩ ثانيا : وفاة المستأجر وليس بين ورثته من يحترف الزراعة
- ٢٥٢ ثالثا : حاجة المومجر الى ارضه لزراعتها بنفسه
- ٢٥٥ - كيف يتم انتهاء الاجار في هذه الحالة
- ٢٥٦ - التزامات المومجر الذي يقضى له بالاسترداد
- ٢٥٧ رابعا : انتهاء الاجار لصدور قرار بتقسيم الارض أو بالتزخير بالبناء ، أو اقامة مصنع عليها
- ٢٦٠ - ما يتطلبه القانون لامكان انتهاء الاجار
- ٢٦١ - تعويض المستأجر
- ٢٦٢ - التزامات المومجر الذي يحكم له بالاخلاء
- ٢٦٣ خامسا : حالة الغاء عقود اجار الاراضى المستولى عليها والتي تثون ملكيتها الى الدولة أو تشتريها الهيئة ... بواسطة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى
- ٢٦٤ سادسا : انتهاء الاجار بسبب تسريح المومجر الذى اجر بسبب تجنيد

الفرع الثالث : الاثار التي تترتب بمناسبة انتهاء  
اجار الاراضى الزراعية

- ٢٦٥ تعهد :
- ٢٦٥ اولا : حق المستأجر فى البقاء بعد انتهاء الاجارة
- ٢٦٦ ثانيا : التزام المستأجر بالسماح لخلفه بتهيئة الارض ويذكر عسا

## الفصل الثاني : المزارعة

- التنظيم القانوني للمزارعة - تفهيم الدراسة ٢٦٨

### المبحث الأول : التعريف بالمزارعة والتفرقة بينها وبين بعض العقود الأخرى

- أولا : التعريف بالمزارعة ٢٧٠
- ثانيا : التمييز بين عقد المزارعة وبعض العقود الأخرى ٢٧٢
- ١ - عقد المزارعة وعقد الإيجار . ٢٧٢
- الجمع بين الإيجار والمزارعة وتحويل الإيجار إلى مزارعة ٢٧٤
- ٢ - عقد المزارعة وعقد الفكرة ٢٧٥
- ٣ - عقد المزارعة وعقد العمل ٢٧٦

### المبحث الثاني : انعقاد المزارعة

- تمهيد : ٢٧٩

#### المطلب الأول : طرفا المزارعة -

- المومجر ٢٧٩
- المزارع ٢٨٠
- عدم جواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو المشاركة ٢٨١

#### المطلب الثاني : المومن المومجرة

- أرض زراعية أو مشروسة بالأشجار ٢٨٥
- مراعاة الحد الأقصى للحيازة ٢٨٦

الصفحة

المطلب الثالث : المقاييس فى عقد المزارعة  
( الاجرة )

- ٢٨٨ - تحديد المقاييس فى النصوص التشريعية  
٢٨٩ - هل يسرى التحديد السابق على المزارعة فى  
فى اراضى الحدائق ؟

المطلب الرابع : المدة فى المزارعة

- ٢٩٠ - النصوص التى تحكم المدة فى المزارعة  
٢٩١ - عدم جواز طلب الاخلاء عند انتهاء المدة  
٢٩٢ - الاستثناء من الامتداد القانونى

المبحث الثالث : اثبات المزارعة

- ٢٩٣ - احالة الى ما سبق يحدد الاجار بالنقد

المبحث الرابع : آثار المزارعة

- ٢٩٣ - تمهيد :

المطلب الاول : التزامات المومجر

- ٢٩٤ - تمهيد :  
٢٩٤ اولا : التزام المومجر بالتسليم - مضمون الالتزام  
٢٩٥ ثانيا : الالتزام بالصيانة

المطلب الثانى : التزامات المزارع

- ٢٩٥ - تمهيد :  
٢٩٦ اولا : الالتزام بزراعة الارض والعناية بالمزارعة  
٢٩٨ ثانيا : الالتزام بالمحافظة على العين المومجرة  
وما يلحق بها

الصفحة

- ٢٦٦ ثالثا : الالتزام بدفع نصيب الموهجر من المحصول
- ٣٠١ ١ - تحديد ما يلتزم به المزارع
- ٣٠٢ ٢ - الجزاء على إخلال المزارع بالتزامه بدفع المقاييس
- ٣٠٤ ٣ - سقوط الالتزام بدفع المقاييس في المزارعة
- ٣٠٥ رابعا : التزام المزارع برد العنق الموهجرة

المبحث الخامس : انقضاء المزارعة

- ٣٠٧ - امتداد عقد المزارعة
- ٣٠٨ - امتداد عقد المزارعة بالنسبة لورثة المستأجر
- انتهاء عقد المزارعة بانتهاء المدد المحددة له
- ٣٠٩ (إحالة)
- ٣١٠ - انتهاء عقد المزارعة في حالات معينة
- ٣١٠ - هل ينتهي عقد المزارعة بتجديد المستأجر (المزارع)
- ٣١٣ - انتهاء المزارعة قبل انتهاء مدتها
- ٣١٥ - فهرس





Bibliotheca Alexandrina



0568608